

Und wenn nicht alle Zustimmungen vorliegen?

Erlangt der Eigentümer nicht alle Zustimmungen, etwa weil die Betroffenen nicht reagieren oder aktiv widersprechen, so kann bzw muss die **Zustimmung im Außerstreitverfahren substituiert** werden, sofern alle genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Gerade in größeren Gebäuden mit einer Vielzahl von Wohnungseigentumsobjekten führte dies oft zur Anrufung der Gerichte. Zur Entlastung der Gerichte sieht § 16 Abs 5 WEG seit 1.1.2022 eine **Zustimmungsfiktion** vor, wonach die Zustimmung der Eigentümer dann als erteilt gilt, wenn (i) diese von der geplanten Änderung **ordnungsgemäß verständigt** wurden, (ii) sie nicht anschließend **innerhalb von zwei Monaten widersprochen haben** und (iii) darüber hinaus eine der folgenden **privilegierten Maßnahmen** vorliegt: die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen, die Herstellung der Barrierefreiheit, die Anbringung einer Solaranlage an einem Reihenhause oder Einzelgebäude, die Einrichtung von Beschattungssystemen oder der Einbau einbruchsicherer Türen. Ein Nachbar muss jedoch keinesfalls wesentliche und dauernde Beeinträchtigungen seines Wohnungseigentumsobjektes dulden.

Was bedeutet das für Ladestationen?

Hat der änderungswillige Eigentümer alle Zustimmungen (allenfalls aufgrund der Zustimmungsfiktion) erlangt, so hat er nach § 16 WEG das Recht, die Ladestation auf eigene Kosten zu **errichten**. Er hat darüber hinaus die **Strom- und Erhaltungskosten** zu tragen. Allfällige Mehrkosten der Infrastruktur (einschließlich Versicherung und Stromanschluss) übernimmt die Allgemeinheit. Eine **Untersagung** ist nur im strengen Rahmen des neuen § 16 Abs 8 WEG und damit nur mit einem Mehrheitsbeschluss der Eigentümer möglich, sofern eine allgemeine Ladestation eingerichtet werden soll und die Einzelstation bereits seit 5 Jahren besteht. Der betroffene Betreiber ist hinsichtlich dieses Beschlusses nach § 24 Abs 3 WEG von der Beschlussfassung ausgeschlossen.

Ihr Immobilitreuhänder – die erste Adresse für Ihre Immobilie

■ **Immobilitreuhänder Ihres Vertrauens finden Sie unter**
<http://www.wkimmo.at>

Ihre Ansprechpartner in der Wirtschaftskammerorganisation

■ **WK Burgenland**

Telefon: 05 90 907-3711
E-Mail: ulrike.camara-ehn@wkbgl.at

■ **WK Kärnten**

<http://www.immobiliensexpernten.at>
Telefon: 05 90 904-775
E-Mail: michaela.stelzl@wkk.or.at

■ **WK Niederösterreich**

Telefon: 02742 851-19722
E-Mail: immobilien@wknoe.at

■ **WK Oberösterreich**

<http://www.wko.at/ooe/immobilien>
Telefon: 05 90 909-4721
E-Mail: alle-immobilien@wkoee.at

■ **WK Österreich**

<http://www.wkimmo.at>
Telefon: 05 90 900-5522
E-Mail: immobilienwirtschaft@wko.at

■ **WK Salzburg**

Telefon: 0662 8888-638
E-Mail: immobilien@wks.at

■ **WK Steiermark**

<http://www.immo707.at>
Telefon: 0316 601-511
E-Mail: immo@wkstmk.at

■ **WK Tirol**

Telefon: 05 90 905-1280
E-Mail: immobilien@wktiro.at

■ **WK Vorarlberg**

Telefon: 05522 305-246
E-Mail: domig.sylvia@wkv.at

■ **WK Wien**

Telefon: 01 51450-3763
E-Mail: immo@wkw.at

Ihr Immobilitreuhänder:



Horst Vökl
Immobilienreuhänder

Privat+Gewerbeimmobilien, Fertighaus+Bauberatung
5166 Perwang am Grabensee, Breitbrunnweg 1
info@voelk-immoservice.com +43-699-19023158



Immobilien- und Vermögenstreuhänder

BAUTRÄGER. MAKLER. VERWALTER.
**WIR GEBEN
ÖSTERREICH
EIN ZUHAUSE.**
WWW.WKIMMO.AT

WEG-Novelle 2022

Das Änderungsrecht des Wohnungseigentümers

E-Ladestationen zum Langsamladen

Impressum:
Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Wiedner Hauptstraße 57/Stiege 2/2. Stock/Top Nr. 5
Tel.: +43 (0)1-5222592
Fax: +43 (0)1-5222592-33
E-Mail: office@wkimmo.at, www.wkimmo.at

Fragen Sie Ihren Immobilientreuhänder!

Ihr Immobilientreuhänder ist Ihr Fachmann, der Sie über alle Details der Änderungsrechte, insbesondere über die Möglichkeiten von Ladestationen unterrichtet.

Änderungen des Wohnungseigentümers

In Wohnungseigentumsobjekten stehen sich regelmäßig die Interessen des Einzelnen und jene der Allgemeinheit gegenüber, wobei der Gesetzgeber versucht, einen Ausgleich zu schaffen. Der Einzelne ist nach § 16 Abs 1 und 2 WEG berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt zu **nutzen** und gewisse Änderungen auch unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft oder – im Ausnahmefall – unter Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentumsobjekte zu **ändern**.

Die Praxis hat gezeigt, dass passive und sensible Nachbarn viele Projekte auf lange Zeit verzögern können. **Seit 1.1.2022** besteht daher einerseits ein erweiterter **Katalog privilegierter Maßnahmen**, bei denen nicht geprüft werden muss, ob die Änderung verkehrszwecklich ist oder einem wichtigen Interesse des ändernden Eigentümers entspricht; dies wird unwiderlegbar vermutet. Andererseits wurde in § 16 Abs 5 WEG in Abweichung vom allgemeinen Grundsatz, dass Schweigen keine Zustimmung bedeutet, normiert, dass eine **Zustimmung unter gewissen Voraussetzungen als erteilt** gilt, sofern der Nachbar ausreichend informiert wurde und er nicht binnen 2 Monaten widerspricht.

Langsamladen

Das Langsamladen war eines der Kernelemente der Novelle 2022, wobei bewusst keine Definition vorgenommen wurde. In Anlehnung an die Entscheidung des **OGH vom 18.12.2019** wird dar-

unter zunächst das **einphasige Laden mit 3,7 kW** verstanden. Die erläuternden Bemerkungen zur Novelle sehen dies weniger streng und erlauben auch das **einphasige Laden mit 5,5 kW**. Aufgrund der fehlenden Definition ist es den Gerichten möglich, das WEG in den nächsten Jahren weiterzuentwickeln und § 16 WEG an den jeweiligen Stand der Technik anzupassen.

Was darf ein Wohnungseigentümer?

Wohnungseigentum ist nach § 2 Abs 1 WEG das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte **dingliche Recht**, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Das Wohnungseigentum ist daher zunächst mit einem **Nutzungsrecht** verbunden, das auch nochmals in § 16 Abs 1 WEG bekräftigt wird. Eine gesonderte Zustimmung der anderen Eigentümer ist nicht erforderlich.

Möchte der Wohnungseigentümer darüberhinausgehend eine Änderung (einschließlich Widmungsänderungen) am Wohnungseigentum vornehmen, so ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob eine **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich** ist. Die Judikatur zum Individualrecht in § 16 Abs 2 WEG ist streng; Beispiele unter der Mindestschwelle sind etwa das Einschlagen von Nägeln, das Anbohren von Wänden, der Anschluss eines Ofens an einen vorhandenen Kamin, die Veränderung einer nicht tragenden Innenwand im Wohnungseigentumsobjekt oder die Verlegung einer Terrassenverfließung, womit ein zeitgemäßer Ausstattungszustand hergestellt wird.

Ist eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen möglich, so muss der änderungswillige Eigentümer die **Zustimmung aller Wohnungseigentümer** in folgendem Rahmen einholen:

■ Allgemeine Voraussetzungen

Die Änderung darf zunächst weder eine **Schädigung des Hauses**, noch eine **Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen**

der anderen Wohnungseigentümer mit sich ziehen. Nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG ist dies insbesondere dann gegeben, wenn die äußere Erscheinung des Gebäudes beeinträchtigt wird oder eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen folgt. Dies gilt selbst dann, wenn die Maßnahme nur das eigene Wohnungseigentumsobjekt des Änderungswilligen betrifft. Während die erste Voraussetzung durch Einsatz geeigneter Professionisten bestmöglich hintangehalten werden kann, bietet die zweite viel Raum zur Argumentation.

■ Inanspruchnahme allgemeiner Teile

Möchte der Wohnungseigentümer auch **allgemeine Teile der Liegenschaft** in Anspruch nehmen, so muss die Änderung nach § 16 Abs 2 Z 2 WEG zusätzlich entweder der **Übung des Verkehrs** entsprechen oder einem **wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers** dienen.

Bestimmte Maßnahmen sind privilegiert, es entfällt bei ihnen also die Prüfung der beiden Voraussetzungen. Seit 1.1.2022 gilt dies insbesondere für die Anbringung einer Vorrichtung zum **Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs**, für die **barrierefreie Ausgestaltung** eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft oder für die 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.

■ Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentumsobjekte

Werden durch die Änderungen auch **Wohnungseigentumsobjekte anderer Eigentümer** in Anspruch genommen, so ist der Nachbar nur dann zur Zustimmung verpflichtet, wenn die Maßnahme **keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung** des Wohnungseigentums des Nachbarn zur Folge hat und bei billiger Abwägung aller Interessen **zumutbar** ist.