



 In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich.

## Umbau im Wohneigentum

Wer seine Eigentumswohnung umbauen möchte, braucht meist das Einverständnis aller anderen Miteigentümer der Wohnanlage.

**AKTUELL** Wer seine Eigentumswohnung grundsätzlich umgestalten möchte, muss selbstverständlich die Vorschriften des Baurechts beachten. Deshalb ist es sinnvoll, vor Baubeginn mit der zuständigen Baubehörde Kontakt aufzunehmen. „Im Wohneigentum greifen aber zudem die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes.“ Darauf verweist Michael Wawersik, Geschäftsführer der WAM Immobilien GmbH in Bludenz. Michael Wawersik: „Bei solchen Baumaßnahmen geht es oft um die Errichtung von Vordächern, Balkonverglasungen, Windschutzvorrichtungen oder Anbauten.“ Das bedeutet meist eine deutliche Veränderung der Außenfassade, für die eine schriftliche Zustimmung aller Miteigentümer einer Wohnanlage erforderlich wird.

### Bauvorhaben präsentieren

Eine Beschlussfassung allein kann diese schriftlichen Erklärungen nicht ersetzen, weil für solche Beschlüsse meist die Zustimmung von über 50 % ausreicht. Einer Veränderung der Außenfassade müssen aber sämtliche Miteigentümer zustimmen. Wehrt sich z. B. ein einziger, so darf nicht umgebaut werden. Der Bauwerber kann bei einer solchen



„Es ist hilfreich, **alle Miteigentümer ausführlich über Umbaupläne zu informieren.**“

**Michael Wawersik**  
WAM Immobilien Bludenz

Verweigerung die Frage durch ein Außerstreitgericht abklären lassen. „Um möglichst einfach die Zustimmungen aller Eigentümer einzuholen, ist empfehlenswert, eine kleine Baubeschreibung samt optischer Darstellung zu erstellen. Gut ist auch, das Bauvorhaben persönlich auf einer Eigentümerversammlung vorzustellen. Dort sind erfahrungsgemäß schon die meisten Eigentümer anwesend und die Unterschriften können leichter eingeholt werden“, erläutert Michael Wawersik. Bei Umbauten innerhalb der Wohnung redet hingegen niemand mit, außer die geplanten Arbeiten betreffen auch tragende Teile.



**Wer seine Wohnung lediglich innen saniert, muss niemanden fragen. Sobald die Außenansicht verändert wird, haben Miteigentümer ein Mitspracherecht.** FOTO: DIETER SCHÜTZ\_PIXELIO.DE