



**ABSTIMMUNG** Unter die „privilegierten Bauvorhaben“ für die keine Zustimmung erteilt werden muss, fallen die behindertengerechte Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, der Einbau einbruch-sicherer Türen, Photovoltaikanlage und Beschattungsvorrichtungen etc.

FOTO: UNSPLASH

## Novellierung des WEG (Teil 1)

Die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG), die am 1. Jänner 2022 in Kraft treten soll, bringt Neuerungen im Änderungsrecht der Wohnungseigentümer.

**AKTUELL** Es handelt sich bei den Neuerungen eher um punktuelle Neufassungen, die zu begrüßen sind, erklärt auch Michael Wawersik, Geschäftsführer der Firma WAM Immobilien GmbH, Bludenz. Die Novelle sieht unter anderem eine erleichterte Vornahme bestimmter Änderungen des Wohnungseigentümers vor. Unter anderem ragen zwei Neuerungen hinsichtlich Zustimmung und Beschlussfassung heraus:

### Zustimmung für bestimmte Bauvorhaben

Ein Eigentümer braucht bei Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt grundsätzlich die Zustimmung aller Miteigentümer, sofern deren schutzwürdige Interessen beeinträchtigt werden könnten. Oft ist das mangelnde Interesse mancher Wohnungseigentümer dabei ein Problem in diesem Willensbildungsprozess, da sie weder zu Versammlungen erscheinen noch auf Mails mit Umlaufbeschlüssen reagieren. Jetzt braucht ein Eigentümer bei bestimmten, im neuen § 16 Abs. 5 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) bei den dort ausdrücklich aufgeführten einzelnen, sogenannten privilegierten Bauvorhaben kei-



„Aus **Experten-sicht** hätte die **Novellierung noch umfangreicher** ausfallen können.“

**Michael Wawersik**  
WAM Immobilien GmbH

ne ausdrückliche Zustimmung der anderen Eigentümer mehr.

### Zustimmungsfiktion

Die Zustimmung eines Eigentümers gilt als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch Aushang im Stiegenhaus und durch individuelles Anschreiben an die Eigentümer(in), verständigt wird und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Än-

derung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden (Zustimmungsfiktion). Aber Achtung: Führt eine Änderung zu einer wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung des Wohnungseigentumsobjekts (inkl. Zubehör) eines anderen Eigentümers, so muss dieser Eigentümer diese Beeinträchtigung allerdings auch dann nicht

dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat. In der Praxis empfiehlt es sich daher also weiterhin, alle Eigentümer zu informieren und wenn möglich, eine schriftliche Zustimmung einzuholen.



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



**Die Errichtung einer Rollstuhlrampe erfordert keine ausdrückliche Zustimmung der Eigentümer mehr.**

FOTO: SHUTTERSTOCK