

ÄNDERUNGEN AM WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKT

Gem. **§ 16 (2) Wohnungseigentumsgesetz** (kurz: WEG 2002) darf der Wohnungseigentümer (WE) grundsätzlich Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt vornehmen. In jedem Fall obliegt die Entscheidung über derartige Vorhaben niemals dem Verwalter!

1.) Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt:

Der WE hat dabei aber zu beachten, dass die Änderung zu

- **keiner Schädigung des Hauses**
- **keiner Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen WE**
- **keiner Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses**
- **keiner Gefahr für die Sicherheit von Personen des Hauses oder anderer Sachen**

führt.

In allen Fällen, wo eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer WE möglich ist, bedarf das Änderungsvorhaben der Zustimmung **sämtlicher**, übriger WE (!). Holt der änderungswillige WE die Zustimmung der übrigen WE nicht ein, so handelt er in unerlaubter Eigenmacht und riskiert eine Unterlassungsklage eines oder mehrerer anderer WE. Der Verwalter kann in dieser Angelegenheit allerdings nicht tätig werden.

Beispiele für genehmigungspflichtige Änderungsvorhaben:

- Anbringung einer Satellitenantenne am Dach, am Innenrahmen des Fensters oder an der Fassade
- Montage einer Außenwandtherme, Verlegung einer Sanitäranlage, Verglasung einer Loggia
- Eingriffe in die Außenmauern oder Scheidewände zwischen Wohnungen (Bauteile mit allgemeinen Versorgungsleitungen)
- Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrasse auf dem Flachdach
- Änderungen der Widmung (z.B.: Änderung einer Wohnung in Arztpraxis)

2.) Änderungen unter Inanspruchnahme von allgemeinen Teilen der Liegenschaft

Werden beim Änderungsvorhaben auch allgemeine Teile der Liegenschaft beansprucht, so muss **über die zu Punkt 1 genannten Voraussetzungen hinaus** weiters **folgender Tatbestand** erfüllt sein:

Die Änderung muss

- entweder der **Übung des Verkehrs** entsprechen
oder
- einem **wichtigen Interesse des WE** dienen.

Nur bei den **sog. privilegierten Änderungen** bedarf es nicht des erwähnten Nachweises.

Zu den privilegierten Arbeiten zählen:

- der Einbau eines Klosetts oder einer Wasserentnahmestelle im Inneren eines Wohnungseigentumsobjektes
- die Errichtung von Strom-, Gas-, Licht-, Wasser-, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen
- das Anbringen der nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Hörfunk- und Fernsehempfang und für Multimediadienste, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist

3.) Änderungen unter Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentumsobjekte

Dies ist nur möglich, wenn die Änderung zu keiner wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung des beanspruchten Wohnungseigentumsobjektes führt und sie dem beeinträchtigten WE bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar ist. Jedenfalls ist der beeinträchtigte WE vom die Änderung durchführenden WE angemessen zu entschädigen

4.) Rechtsdurchsetzung

Sollte es einem WE nicht möglich sein, die Zustimmung aller anderen WE bei einer genehmigungspflichtigen Änderung einzuholen, so kann er das zuständige Gericht anrufen, welches in einem Außerstreitverfahren gegebenenfalls die fehlende(n) Stimme(n) ersetzt.