



Merkblatt

Für Wohnungseigentümer*innen

Zustimmungserfordernisse nach der Bauordnung für Wien (BO) in Verbindung mit dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG 2002)

1. Kein Nachweis der Zustimmung anderer Miteigentümer*innen bei bloß bauanzeigepflichtigen Bauführungen

Alle Änderungen und Instandsetzungen von Bauwerken (§ 60 Abs. 1 lit. c), die keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes bewirken, keine Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen, können mit einer Bauanzeige nach § 62 BO erledigt werden, wofür **kein Nachweis der Zustimmung anderer Miteigentümer*innen erforderlich** ist. Es können aber interne Zustimmungserfordernisse bestehen, diese müssen aber nicht der Baupolizei vorgelegt werden (z.B. Einbeziehung eines Gangteiles in eine Wohnung).

2. Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer*innen bei baubewilligungspflichtigen Bauführungen

Bei **bewilligungspflichtigen** Bauvorhaben ist der Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer*innen jedenfalls in folgenden Fällen vorzulegen, wobei die fehlende Zustimmung allenfalls auch durch einen Gerichtsbeschluss ersetzt werden kann:

- Besteht neben dem Wohnungseigentum auch schlichtes Miteigentum, ist die Zustimmung dieser Miteigentümer*innen erforderlich (§ 835 ABGB).
- Die rein eigennützige Verbauung oder Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch eine*n Miteigentümer*in (§ 16 Abs. 2 WEG 2002), wenn eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer*innen zur Folge haben kann (z.B. Zubau, Umbau, Fassadenumgestaltung).
- Der Eingriff in eine bestehende Benützungsregelung über allgemeine Teile des Hauses (z.B. Garage oder Dachboden) ist nach § 17 Abs. 1 WEG 2002 nur durch eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer*innen möglich, es muss daher auch hier die Zustimmung aller Miteigentümer*innen vorgelegt werden.

3. Nachweis der Zustimmung durch Mehrheitsbeschluss bei baubewilligungspflichtigen Bauführungen

Bei **bewilligungspflichtigen** Bauvorhaben betreffend Bauführungen **in allgemeinen Teilen des Hauses, die im Interesse aller Wohnungseigentümer*innen** gelegen sind (zB Zubau eines Aufzugsschachtes), kann die Zustimmung von Miteigentümer*innen auch im Wege eines **Mehrheitsbeschlusses** nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 24 iVm § 29 WEG 2002) nachgewiesen werden. In so einem Fall müssen Bauwerber*innen nachweisen, dass der Beschluss der Mehrheit der Eigentümer*innen ordnungsgemäß zu Stande gekommen ist und innerhalb einer Frist von drei bzw. sechs Monaten das Gericht von keiner*m Überstimmten angerufen wurde.

Bei bestimmten in § 16 Abs. 5 WEG 2002 genannten bewilligungspflichtigen Bauvorhaben an allgemeinen Teilen des Hauses, die im Interesse eines*r Wohnungseigentümer*innen gelegen sind (barrierefreie Ausgestaltung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, Solaranlagen an einem Reihnhaus oder Einzelgebäude und Vorrichtungen zur Beschattung) gilt die Zustimmung des*r Wohnungseigentümers*in als erteilt, wenn der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprochen wird (Zustimmungsfiktion). Bei der Berechnung der Mehrheiten bei einem dieser privilegierten Bauvorhaben ist die neue Regelung zur Zustimmungsfiktion heranzuziehen.

Ein Beschluss der Mehrheit der Eigentümer*innen kommt in der Regel bei einer Eigentümer*innenversammlung zu Stande, kann aber auch auf andere Weise auf schriftlichem Weg entstehen. Bei Beschlussfassung im Rahmen einer Eigentümer*innenversammlung sollten Eigentümer*innen im Voraus von der beabsichtigten Beschlussfassung informiert werden (bewirkt einen kürzeren Fristenlauf). Der Beschluss ist in der Folge allen Eigentümer*innen sowohl durch Anschlag im Haus als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Dem übersendeten Beschluss ist **ein Hinweis anzufügen, dass die Frist zur Anrufung des Gerichts mit dem Anschlag im Haus beginnt.**

Jeder der überstimmten Miteigentümer*innen kann die gerichtliche Aufhebung eines solchen Mehrheitsbeschlusses innerhalb einer bestimmten Frist, ab dem Anschlag des Beschlusses im Haus, verlangen. Diese Frist beträgt im Regelfall **drei Monate**, bei unterbliebener Verständigung der Eigentümer*innen von der beabsichtigten Beschlussfassung jedoch **sechs Monate**.

Handelt es sich um ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben sind als Nachweis für die Zustimmung der Miteigentümer*innen bei der Baupolizei folgende Unterlagen vorzulegen:

- Der **Mehrheitsbeschluss** der Eigentümer*innen samt Datum des Anschlags im Haus.
- Eine nachvollziehbare **Aufstellung** des Abstimmungsergebnisses der Miteigentümer*innen (2 Varianten der Mehrheiten nach § 24 Abs. 4 WEG 2002).
- Der Nachweis der **Verständigung** der Eigentümer*innen von der beabsichtigten Beschlussfassung (falls die 3-Monatsfrist in Anspruch genommen werden soll).
- Die **Amtsbestätigung des zuständigen Bezirksgerichtes**, dass gegen einen durch Hausanschlag bekannt gemachten Beschluss der Mehrheit der Eigentümer*innen des HausesWien,gasse/straße .., GB KG, betreffend die (kurze Beschreibung der Bauführung) bis zum heutigen Tag (3 bzw. 6 Monate) keine Anrufung des Gerichts

stattgefunden hat und daher keine gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses in Aussicht steht.

Rechtsfähigkeit der Eigentümer*innengemeinschaft

Der Eigentümer*innengemeinschaft kommt gemäß § 18 Abs. 1 WEG 2002 in Angelegenheiten der (außer-)ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft eine (eingeschränkte) Rechtspersönlichkeit zu. Die **Eigentümer*innengemeinschaft** als juristische Person **kann daher als Bauwerberin auftreten, wenn das Bauvorhaben der Verwaltung der Liegenschaft zuzurechnen ist** (z.B. bei Bauführungen in allgemeinen Teilen des Hauses, die im Interesse aller Wohnungseigentümer*innen gelegen sind, wie etwa beim Zubau eines Aufzugsschachtes).