

Bundesministerium für Justiz
Museumstrae 7
1070 Wien

per E-Mail: team.z@bmj.gv.at

ZI. 13/1 21/113

2021-0.429.328

**Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird
(WEG-Novelle 2022 – WEG-Nov 2022)**

Referent: Präs. d. DR Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der österreichische Rechtsanwaltskammertag (ÖRAK) dankt für die Übersendung
des Entwurfes und erstattet dazu folgende

S t e l l u n g n a h m e :

Der ÖRAK bedankt sich sowohl für die Einladung zur Teilnahme an der Arbeitsgruppe
im Zusammenhang mit der Erarbeitung der nunmehr als Begutachtungsentwurf
vorliegenden Vorschläge zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes, als auch
für die Möglichkeit, zum vorliegenden Begutachtungsentwurf noch einmal Stellung zu
nehmen.

1. Allgemeines:

Von Seiten der Rechtsberater bzw. Praktiker wird den Vorschlägen zur „Öffnung“ der
in der täglichen Beratungspraxis oftmals erkennbaren festgefahrenen rechtlichen
Strukturen, in denen eine Veränderung „im Haus“ bzw. in der „Wohnhausanlage“ nur
mit beträchtlichen Hürden und Aufwendungen möglich war, uneingeschränkt
zugestimmt. Auch wenn eine solche Änderung vielleicht nur einem oder einzelnen
Wohnungseigentümer(n) dienlich war und ist, allerdings umgekehrt den übrigen
Wohnungseigentümern keine wie immer gearteten Nachteile oder
Interessensbeeintrachtigungen bereitete, waren solche Änderungen in der
Vergangenheit praktisch dennoch nicht möglich, zumal der Ausgleich der Interessen
des änderungswilligen Wohnungseigentümers mit den Interessen der „beharrenden
Wohnungseigentümer“ zumeist zugunsten der Letzteren ausgegangen ist.

Die Anpassung des § 16 WEG vor allem im Hinblick auf die zeitgemäße Ausstattung
der Wohnungseigentumsobjekte bzw. der Wohnhausanlagen mit klimatechnisch
erwünschten und auch zeitgemäßen Einrichtungen können nicht hoch genug



eingeschätzt werden. Gleiches gilt auch für die die bisherigen Praxiserfahrungen berücksichtigende Umgestaltung der Abstimmungen und Mehrheitserfordernisse in der Wohnungseigentümergeinschaft.

Insgesamt gesehen ist der Begutachtungsentwurf durchaus ein „Meilenstein“ auf dem Weg zu umweltgerechten zeitgemäßen Ausstattungen von gemeinsam genutzten Immobilien und einer modernen Gestaltung des Systems der Interessensabwägungen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern bzw. zwischen Wohnungseigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft.

2. Zu § 16 WEG:

Diese „Kernbestimmung“ im Bereich der möglichen Umgestaltung und Adaptierung der Wohnhausanlagen bzw. einzelner Wohnungseigentumsobjekte wird flexibler gestaltet, was unbedingt zu begrüßen ist.

Allerdings bleibt der Entwurf auf dem Weg zu einer praxisgerechten Gestaltung der verschiedenen Interessen auf einer Liegenschaft mit verschiedenen Eigentümern „auf halbem Weg stehen“. Leider wird die Chance (noch) nicht genutzt, die „erstarrten Strukturen“ insbesondere in den von den Gerichten äußerst restriktiv ausgelegten Einschränkungen im Zusammenhang mit der Änderung, die entweder der Übung des Verkehrs oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen muss, von der Seite des Gesetzgebers her aufzubrechen.

Das „wichtige Interesse“ des Wohnungseigentümers wurde bis dato in der Judikatur „objektiv“ gesehen, subjektive Erwägungen des Wohnungseigentümers, der sein Objekt auf eigene Kosten und Gefahr „in seiner subjektiven Benutzbarkeit für ihn verbessern möchte“, waren unter den Gesichtspunkten des § 16 Abs 2 Z 2 für solche Änderungen, die nur dem persönlichen Komfort eines Eigentümers dienen, nicht durchsetzbar. Wenn ein anderer Wohnungseigentümer einfach seine Zustimmung verweigerte, war die Anrufung des Gerichts zwecks Ersetzung der fehlenden Zustimmung überaus aufwendig und natürlich höchst risikoreich.

Wünschenswert wäre – um den Weg zu einer entsprechenden Flexibilität zu Ende zu gehen – das „wichtige Interesse“ des Wohnungseigentümers im ersten Satz des § 16 Abs 2 Z 2 dahingehend zu ergänzen, dass das „wichtige Interesse“ des Wohnungseigentümers „für ihn“ wichtig sein muss.

Durch die Einfügung dieser beiden Worte wird das lediglich objektive und somit sehr schwer zu erreichende wichtige Interesse „subjektiviert“.

Es darf dabei nicht vergessen werden, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer die Änderungen auf seine Kosten und sein Risiko vornimmt und – über allem stehend – die Kriterien des § 16 Abs 2 Ziffer 1 einhalten muss.

Ein noch so „subjektiv wichtiges Interesse eines Wohnungseigentümers“ kann dieser – berechtigt – nicht durchsetzen, wenn die von ihm gewünschte Änderung eine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bewirken würde.

Wenn die Kriterien des § 16 Abs 2 Z 1 eingehalten werden, so könnte etwa eine Umgestaltung einer zu einer Dachgeschoss-Wohnung gehörenden Dachterrasse, die zweifellos eine Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft erfordert, nicht

mehr an die fehlende Einwilligung eines Wohnungseigentümers einer Erdgeschoßwohnung gebunden sein.

Die Verweigerung der Zustimmung hat für den „Verweigernden“ praktisch niemals irgendwelche Konsequenzen, es somit – in der Praxis sehr häufig merkbar – persönliche Animositäten zwischen Wohnungseigentümern sind, die solcherart diskussionswürdige Auswirkungen haben.

In der Arbeitsgruppe wurde der Vorschlag eingebracht, im § 16 Abs 2 Z 2 vorzusehen, dass die Änderung nicht nur „der Übung des Verkehrs“ entsprechen muss oder einem „wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen muss“, sondern auch dann (gegen den Willen des Erdgeschoss-Wohnungseigentümers) leicht und ohne Aufwand durchgesetzt werden kann, wenn die Mehrheit der Wohnungseigentümer die Zustimmung erteilt.

Würde man diese Variante vorziehen, so müsste der änderungswillige Wohnungseigentümer nur die entsprechende Mehrheit der Miteigentümer überzeugen, um den in Rede stehenden querulatorischen „Erdgeschoss-Wohnungseigentümer“ zu überstimmen.

3. Zu § 16 Abs 5

Ein weiterer Grund, warum bei der zeitgemäßen Änderung der Zustimmungserfordernis auf halbem Wege stehen geblieben wurde, ist im neuen Vorschlag des § 16 Abs 5 und dem dort verankerten „Widerspruchsrecht“ eines Wohnungseigentümers zu sehen.

Im neuen Abs 5 des § 16 sind die „privilegierten Arbeiten“ angeführt, deren Durchführung leicht ermöglicht werden soll bzw. auch erwünscht ist.

Inkonsequent ist es, solche Umgestaltungsmaßnahmen durch eine „Zustimmungsfiktion“ einerseits zu privilegieren, dann aber doch jedem Wohnungseigentümer ein Widerspruchsrecht (ohne Begründung) einzuräumen.

Auch hier kann der widersprechende Wohnungseigentümer, obwohl er ausreichend informiert wurde, und vom Gesetzgeber eigentlich gewünscht ist, dass derartige Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt werden können, dennoch widersprechen und damit den änderungswilligen Wohnungseigentümer auf die Reise durch die Gerichtsverfahren schicken.

Konsequent wäre es die „privilegierten Arbeiten“, die auf Kosten und Gefahr des jeweils änderungswilligen Wohnungseigentümers durchgeführt werden können und nur mehr bei Vorliegen der Umstände im letzten Satz des neuen Abs 5 verhindert werden können, zu definieren.

Die Kriterien in dieser Regelung (= wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums oder Zubehörobjekts) sind so deutlich gefasst, dass jeder Wohnungseigentümer eine „normale“ Beeinträchtigung etwa im Fall der behindertengerechten Ausgestaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft (z.B. die Anbringung einer Rampe und dadurch eine Verringerung der Breite eines Stiegenaufgangs) dulden muss, in dem der Wohnungseigentümer gezwungen wird, diese Stiege auf der linken Seite zu begehen und nicht, so wie er es bisher gewohnt war, auf der rechten Seite.

Auch wenn ein Verfahren zur Ersetzung der Zustimmung des „widersprechenden Wohnungseigentümers“ durch die klar erkennbare Absicht, solche privilegierten Arbeiten deutlich zu erleichtern, wohl von anderen Voraussetzungen ausgeht, als

derzeit normiert, ist dennoch die „Reise durch die Instanzen“ notwendig, um einen querulatorisch „widersprechenden Wohnungseigentümer“ gegen seinen Willen zu überzeugen, dass der Gesetzgeber für solche privilegierte Arbeiten andere Absichten hat.

Es spricht nichts dagegen, dass der änderungswillige Wohnungseigentümer sämtliche Wohnungseigentümer entsprechend ausführlich und verständlich über die geplante Änderung informiert, allerdings sollte das „Zustimmungsrecht“ entfallen, der letzte Satz des Abs 5 neu ist ein ausreichendes Korrektiv.

4. Zu § 16 Abs 8:

So wünschenswert die Zurückdrängung von Einzelladestationen zugunsten einer Gemeinschaftsladestation ist, wenn die gemeinsame Ladestation eine „bessere Nutzung“ verspricht, so soll durchaus angemerkt werden, dass hier ein Eingriff in das Vermögen des jeweiligen Wohnungseigentümers erfolgt.

Auch wenn ein solcher Schritt „politisch gewünscht“ und sinnvoll ist, sollte man doch überlegen, den solcherart betroffenen Wohnungseigentümer, von dem die Aufgabe seiner um mehr oder weniger viel Geld angeschafften Einzelladestation verlangt wird, zu entschädigen.

Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer einer derartigen Individualladestation wird aufgrund der bisherigen Erfahrungen sicherlich ermittelt werden können, beträgt diese z.B. zehn Jahre, so kann die Wohnungseigentümergeinschaft überlegen und beschließen, ob sie nach sieben Jahren vom Wohnungseigentümer die Aufgabe seiner Individualladestation verlangt und ihm beispielsweise 30 % der seinerzeit aufgewendeten nachgewiesenen Kosten ersetzt.

5. Zu § 24 Abs 4:

Bereits in den Diskussionen in der Arbeitsgruppe wurde von sämtlichen Praktikern die Änderung der bisher extrem starren Abstimmungsregeln begrüßt. Es sei nochmals darauf verwiesen, dass Wohnungseigentümer, die ihre Rechte wahrnehmen, dies aktiv tun sollen – oder – von ihrem Recht Gebrauch machen, sich an der Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft nicht zu beteiligen.

Die Formel „Wer nicht abstimmt, ist dagegen“ stimmt schlichtweg nicht, der richtigen Formel „Wer interessiert ist, nimmt an der Abstimmung teil, wer nicht interessiert ist, zählt nicht“, wird durch die neue Abstimmungsregel wesentlich besser Rechnung getragen.

Der Neufassung ist uneingeschränkt Zustimmung zu zollen.

6. Zu § 25 Abs 2a:

Die Praxis wird zeigen, inwieweit eine im Belieben des Verwalters gelegene Möglichkeit für eine „hybride Eigentümersammlung“ zu sorgen, möglich und sinnvoll ist, die Regelung trägt jedenfalls den neu geschaffenen technischen Möglichkeiten Rechnung und sollte „versucht“ werden.

Die Verwalter werden entweder von dieser Bestimmung keinen Gebrauch machen oder sinnvolle Regeln für die Abhaltung der Wohnungseigentümersammlung schaffen und kommunizieren.

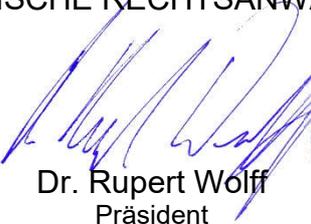
7. Zu § 52 Abs 1 Z 2

Leider wurde der Vorschlag in der Arbeitsgruppe, den § 52 Abs 1 Z 2 neu zu fassen, in dem er lauten soll: „Zustimmung zu Änderungen, Begehren auf Beseitigung von ohne Zustimmung vorgenommenen Änderungen, sowie Duldung von Erhaltungsarbeiten einschließlich der Entschädigung eines dadurch beeinträchtigten Wohnungseigentümers (§ 16 Abs 3)“ nicht in den Begutachtungsentwurf übernommen.

Die in der Arbeitsgruppe vorgetragenen Vorschläge zur Änderung der derzeitigen Rechtslage, wonach eine bereits durchgeführte Änderung mangels Zustimmung wieder beseitigt werden muss, nur um dann mit – auch gerichtlich erzwungener – Zustimmung wieder hergestellt werden zu dürfen, würden beträchtliche Aufwendungen vor den Gerichten vermeiden.

Wien, am 10. August 2021

DER ÖSTERREICHISCHE RECHTSANWALTSKAMMERTAG


Dr. Rupert Wolff
Präsident

