

Auskunft:
Dr.in Johanna Schlatter-Kraler
T +43 5574 511 27129

Zahl: VIIa-20.010-4// -278

Bregenz, am 28.08.2024

Betreff: Zustimmungserfordernisse der Wohnungseigentümer nach WEG 2002; Auslegung
des § 24 Abs. 3 lit. a Baugesetz
Kurzinformation Nr. 178

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zusammenhang mit Zustimmungserfordernissen gemäß § 24 Abs. 3 lit. a Baugesetz (BauG)
wird aus gegebenem Anlass die gegenständliche Kurzinformation Nr. 178 an Sie übermittelt, um
den einheitlichen Vollzug im Bauverfahren sicherzustellen.

1. Gemäß § 24 Abs. 3 lit. a BauG ist einem Bauantrag „*die Zustimmung des Eigentümers bzw.
Bauberechtigten, sofern die antragstellende Person nicht selbst Eigentümer des Baugrundstückes
oder bauberechtigte Person ist*“ anzuschließen.

„Der Antragsteller, der vom Eigentümer oder Bauberechtigten verschieden ist, hat die nach den
Bestimmungen des Zivilrechts erforderliche Zustimmung des Eigentümers bzw. Bauberechtigten
zum Bauvorhaben nachzuweisen, sodass keinesfalls fraglich ist, ob die Zustimmung vorliegt. Die
Regelung nimmt auf Miteigentümer nicht ausdrücklich Bezug, sodass es von der Art des
Bauvorhabens und der maßgeblichen zivilrechtlichen Regelung (z.B. ABGB, WEG ...[2002])
abhängt, ob die Zustimmung der Miteigentümer erforderlich ist. Der Zweck der Regelung liegt
einerseits darin, dass Baubewilligungsverfahren vermieden werden sollen, in denen eine letztlich
aus zivilrechtlichen Gründen nicht konsumierbare Baubewilligung erteilt würde. Andererseits
resultieren für den Eigentümer (bzw. Bauberechtigten) aus dem Bau bestimmte Pflichten.“ (MB
Blg. 45/2001 27. LT)

Der Nachweis der Zustimmung der Miteigentümer bzw Wohnungseigentümer ist daher nur soweit erforderlich, als diese Zustimmung nach den maßgeblichen zivilrechtlichen Vorschriften (ABGB, WEG 2002) zur Realisierung des Bauvorhabens erforderlich ist.

2. Für den in der Praxis wichtigen Fall des Wohnungseigentums ist das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) maßgeblich; danach ist wie folgt zu differenzieren:

- Der Bauwerber ist zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt berechtigt, sofern sie weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer, besonders auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, noch eine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen zur Folge haben (vgl. § 16 Abs. 2 Z. 1 WEG 2002). Im Wesentlichen bedürfen aber *nur bagatellhafte Umgestaltungen*, wie z.B. die Entfernung einer nicht tragenden Innenwand, die keine gemeinschaftlich genutzten Versorgungsleitungen enthält, **keiner Zustimmung** der anderen Wohnungseigentümer. Im Übrigen ist eine Änderung am Wohnungseigentumsobjekt, die nicht die **Zustimmung aller** übrigen Wohnungseigentümer findet, einem Genehmigungsverfahren nach § 16 WEG 2002 zu unterziehen. Es obliegt dem Bauwerber nachzuweisen, dass die allenfalls erforderliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer bzw. die **ersetzen**de **Genehmigung des Gerichts** vorliegt.
- Werden für eine Änderung an einem Wohnungseigentumsobjekt, zu der der Bauwerber an sich berechtigt ist, auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen, so ist der Wohnungseigentümer auch hierzu berechtigt, wenn die Änderung der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dient (vgl. § 16 Abs. 2 Z. 2 WEG 2002). Als nach dem zweiten Satz leg.cit. jedenfalls (ohne erforderliche Prüfung der Verkehrsüblichkeit oder eines wichtigen Interesses des Antragstellers) privilegiert gelten u.a. die Errichtung von Strom-, Gas-, Wasser- oder Fernspretleitungen, Beheizungsanlagen und ähnlichen Einrichtungen sowie Maßnahmen für die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjektes oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft; das Gleiche gilt für die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts sowie von nach dem Stand der Technik notwendigen Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Auch hier gilt, dass die Änderung, wenn der Wohnungseigentümer nicht die **Zustimmung aller** übrigen Wohnungseigentümer findet, einem Genehmigungsverfahren nach § 16 WEG 2002 zu unterziehen ist. Es obliegt dem Bauwerber nachzuweisen, dass die allenfalls erforderliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer bzw. die **ersetzen**de **Genehmigung des Gerichts** vorliegt.
- Für bestimmte privilegierte Änderungen (barrierefreie Ausgestaltung, Langsamladevorrichtungen für E-Fahrzeuge, Solaranlagen an einem als Reihenhaus oder

Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt, Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage, bestimmte Vorrichtungen zur Beschattung, einbruchsichere Türen) normiert § 16 Abs. 5 WEG 2002 eine Zustimmungsfiktion: Wurden die anderen Wohnungseigentümer in bestimmter Weise über die beabsichtigte Änderung **klar verständigt** und erfolgt innerhalb von zwei Monaten **kein Widerspruch**, gilt die Zustimmung als erteilt (vgl näher dazu *Stabentheiner*, Die WEG-Novelle 2022, ÖJZ 2022, 257ff). Auch dieser Nachweis obliegt dem Bauwerber.

- Im Übrigen entscheidet über bauliche Veränderungen an den *allgemeinen Teilen* der Liegenschaft (zB über die Errichtung einer gemeinsamen Elektro-Ladeanlage) im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung die **Mehrheit der Wohnungseigentümer** (nach § 24 Abs. 4 WEG 2002 entweder a) die Mehrheit aller Miteigentumsanteile oder b) zwei Drittel der abgegebenen Stimmen, ebenfalls berechnet nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, mindestens jedoch ein Drittel aller Miteigentumsanteile), doch kann jeder der Überstimmten binnen drei bzw. sechs Monaten die gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses verlangen (§ 29 Abs. 1 WEG 2002). Es obliegt dem Bauwerber nachzuweisen, dass der Mehrheitsbeschluss **rechtskräftig** ist.

Für weitere Fragen steht die Abteilung Raumplanung und Baurecht gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
Der Landesamtsdirektor


Mag. Philipp Abbrederis

Ergeht an:

1. ZV Gemeinden per E-Mail, E-Mail:
2. Baurechtsverwaltungen, E-Mail:
3. ZV Bezirkshauptmannschaften, Intern
4. Vorarlberger Gemeindeverband, Marktstraße 51, 6850 Dornbirn, E-Mail:
vorarlberg@gemeindeverband.at
5. Landesverwaltungsgericht Vorarlberg, Landwehrstraße 1, 6900 Bregenz, E-Mail:
post@lvwg-vorarlberg.at

Nachrichtlich an:

1. Abt. Gesetzgebung (PrsG), Intern
2. Abt. Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (Vla), Intern
3. Herrn Landesrat, Mag. Marco Tittler, im Hause, E-Mail: marco.tittler@vorarlberg.at

	<p>Dieses Dokument ist amtssigniert im Sinne des E-Government-Gesetzes.</p> <p>Mechanismen zur Überprüfung des elektronischen Dokuments sind unter https://www.signaturpruefung.gv.at/ verfügbar.</p> <p>Ausdrucke des Dokuments können beim</p> <p>Amt der Vorarlberger Landesregierung Landhaus A-6901 Bregenz E-Mail: land@vorarlberg.at überprüft werden.</p>
---	---