

Oberer Heidenweg 49a/3
Villach, 9500
Österreich

25. Januar 2025

Oberer Heidenweg 49/49a
Villach, 9500
Villach

Sehr geehrte Miteigentümerinnen und Miteigentümer,

Hiermit schreibe ich Ihnen, um Sie über eine rechtliche Einschätzung bezüglich bereits durchgeführte Änderungen am gemeinsamen Wohnungseigentum zu informieren.

Wie Sie wissen beabsichtige ich die Terrasse meiner Wohnung Oberer Heidenweg 49a Top 3 zu überdachen. Im Zuge der Diskussionen mit Herrn Dr. Bernhard Hundegger - Eigentümer der Wohnung Oberer Heidenweg 49 Top 5 - über die Erteilung seiner Zustimmung, musste ich mich anwältlich beraten lassen. Bei der Beratung durch die auf das Wohnungseigentumsrechts spezialisierten Kanzlei *AFK Rechtsanwälte* in Klagenfurt wurde ich auf die gültige Rechtssprechung zum § 16 Wohnungseigentumsgesetz hingewiesen. Diese besagt sinngemäß, dass für alle Änderungen des äußeren Erscheinungsbilds des Wohnungseigentumsobjekts grundsätzlich die Zustimmung aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer erforderlich ist. Darin gibt es zwar Erleichterungen für diverse Änderungen, wie etwa Zustimmungsfiktionen oder den Zugang zu vereinfachten Verfahren der Zustimmungsersetzung. Diverse Urteile des OGH bestätigen aber, dass eine Änderung ohne formal korrekt eingeholte oder ersetzte Zustimmung nicht erlaubt sei.

Im konkreten Fall unseres gemeinsames Wohnungseigentums bedeutet dass, dass jede bereits durchgeführte, und nicht formal korrekt genehmigte Änderung Gefahr läuft nach §16 WEG beeinsprucht zu werden. Das würde dann den vorläufigen Rückbau der Änderung, sowie das Durchlaufen des Zustimmungsverfahrens, in solchen Fällen wohl mit richterlicher Ersetzung der Zustimmung und demensprechenden gerichtlichen Verfahren und Kosten, bedeuten.

Im Sinne eines guten Zusammenlebens in unserer Wohnungseigentümergemeinschaft wollte ich Sie über dieses mir zur Kenntnis gebrachte Risiko informieren. Ich möchte darüber hinaus auch ausdrücklich festhalten, dass ich mir eine einvernehmliche und für alle Seiten zufriedenstellende Lösung wün-

sche, und möchte deswegen folgenden Vorschlag unterbreiten:
Den vorliegenden Anlass nützend könnten wir alle bereits durchgeführten Änderungen sammeln, und diesen nachträglich und einstimmig unsere Zustimmung erteilen. Damit würden alle Eigentümerinnen und Eigentümer Rechts-sicherheit erhalten, und die übrigen Miteigentümerinnen und Miteigentümer müssten nicht jeder Änderung einzeln zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen,

DI Georg Brantegger