

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Herausgebers	5
Vorwort des Autors	7
Abkürzungsverzeichnis	15
I. EINLEITUNG	19
A. Die Themeneinführung, Forschungsfrage und Abgrenzung	19
B. Der Gang der Untersuchung und Methodik	22
II. DIE HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHEN ÄNDERUNGSRECHTS	25
A. Das Änderungsrecht vor seiner „Vergesetzlichung“ – WEG 1948	28
B. Gesetzliche Meilensteine änderungsrechtlicher Systematik	34
1. WEG 1975 – Die umfassend schutzwürdigen Interessen	34
2. WEG 2002 – Die Systematisierung wohnungseigentumsrechtlicher Kompetenzverteilung	39
3. WEG 2002 idF 2022 – Die supranationale Dekarbonisierung und Entdiskriminierung des Wohnungseigentums	40
III. DIE ABGRENZUNG ZWISCHEN NUTZUNGS-, VERWALTUNGS- UND VERFÜGUNGSHANDLUNGEN	48
A. Grundlegendes zur Maßnahmenabgrenzung	48
1. Die Kompetenzverteilung des wohnungseigentumsrechtlichen Maßnahmenrechts	48
2. Die Schwierigkeit der Maßnahmenzuordnung	51
B. Nutzungshandlungen im Wohnungseigentumsrecht	54
C. Verwaltungshandlungen im Wohnungseigentumsrecht	58
1. Der dreigeteilte wohnungseigentumsrechtliche Verwaltungsbegriff	59
2. Die Charakteristika von Verwaltungshandlungen	64
D. Verfügungshandlungen im Wohnungseigentumsrecht	70
1. Der zweigeteilte Verfügungsbegriff im Miteigentum	70
2. Die wohnungseigentumsrechtliche Verfügungskompetenz unter Beleuchtung des Änderungsrechts gem § 16 Abs 2 WEG	75

IV. INDIVIDUELLE ÄNDERUNGEN IM WOHNUNGSEIGENTUM	81
A. Die allgemeine Systematik des wohnungseigentumsrechtlichen „Änderungsrechts“	81
B. Die Qualifikation der „Genehmigungsbedürftigkeit“ und die „Genehmigungsfähigkeit“	83
C. Grundlegendes zum Individualrecht iSv § 16 Abs 2 WEG	85
1. Der allgemeine „Rechtsinhalt“	85
2. Der Träger des „Änderungsrechts“	86
3. Der Dispositivitätscharakter des „Änderungsrechts“	89
a) Änderungsrechtliche Dispositionen im Allgemeinen	89
b) Grenzen änderungsrechtlicher Disposition	93
D. Der Begriff der „Änderung“ iSd § 16 Abs 2 WEG	96
1. Bagatellhafte genehmigungsfreie „Änderungen“	98
2. Der scheinbar gedeckelte Änderungsbegriff	101
3. Der Begriff der „Widmungsänderung“ iSd § 16 Abs 2 S 1 WEG ...	104
a) Die tatbestandsmäßige Widmungsänderung von Wohnungseigentumsobjekten	106
b) Die notwendige Abgrenzung zur „allgemeinen Umwidmung“ ...	111
4. Die änderungsbedingte Nutzwertrelevanz	113
5. Die Abgrenzung zur Wartungs- und Instandhaltungspflicht iSd § 16 Abs 7 S 1 WEG idF 2022	117
E. Der Begriff des Wohnungseigentumsobjekts iSd § 16 Abs 2 WEG als Änderungsgegenstand	120
1. Wohnungseigentumsobjekte iSd § 2 Abs 2 WEG als allgemeine Flächenkategorie	121
2. Der Objektbezug des Änderungsrechts	122
F. Die Zustimmung als änderungsrechtliche Primärvoraussetzung ...	127
1. Das Formerfordernis der änderungsrechtlichen Zustimmung	128
2. Der duale Zustimmungersatz nach dem WEG idF 2022	130
3. Der Widerruf der Zustimmungserklärung	130
4. Die (versteckte) Vorwegzustimmung	131
5. Die Abweichung von einer ursprünglich konsensualen Änderungsmaßnahme	133
6. Die Rückgängigmachung einer Änderungsmaßnahme	137
G. Die umfassende Kostentragungspflicht des Änderungswilligen gem § 16 WEG	137
1. Die unmittelbaren Änderungskosten	137
a) Die Tragung der Umsetzungskosten iSd § 16 Abs 2 WEG als änderungsrechtliche Voraussetzung	137

b)	Exkurs: Verfahrenskosten im gerichtlichen Zustimmungsersatz gem § 52 Abs 1 Z 2 WEG	140
2.	Die (Änderungs-)Folgekosten.....	145
a)	Ein historischer Kompetenzkonflikt zwischen dem Änderungswilligen und der Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Erhaltungspflicht und Kostentragung	145
(1)	Der änderungsrechtliche Kostentragungsgrundsatz aus der Perspektive der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft	146
(2)	Der änderungsrechtliche Kostentragungsgrundsatz aus der Perspektive der Erhaltungspflicht des Wohnungseigentümers gem § 16 Abs 7 WEG	150
b)	Die Folgekostentragung gem § 16 Abs 6 f WEG idF 2022 als änderungsrechtliche Konsequenz und Zurückdrängung schutzwürdiger Interessen.....	155
(1)	Die tatbestandsmäßigen Mehrkosten gem § 16 Abs 6 WEG	156
(2)	Die Entschärfung schutzwürdiger Interessen gem § 16 Abs 2 Z 1 WEG und die kostentechnische Loslösung von der Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft.....	159
(3)	Die Mehrkostentragung gem § 16 Abs 6 WEG außerhalb des Regressweges	160
(4)	Der Verwalter als Sündenbock der Kostenverteilung	163
H.	Die begünstigungswürdigen Änderungen gem § 16 Abs 5 WEG idF 2022	164
1.	Die Tatbestände begünstigungswürdiger Änderungsmaßnahmen....	167
a)	Die barrierefreie Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft.....	167
(1)	Die pluralistische Verankerung des Diskriminierungsschutzes	168
(2)	Der Begriff der „Behinderung“	170
(3)	Der Begriff der „Barrierefreiheit“	175
(4)	Das begünstigte Änderungsobjekt barrierefreier Maßnahmen	180
(5)	Der ländervielfältige baurechtliche Standard.....	181
(6)	Barrierefreiheit im Bundes- Behindertengleichstellungsgesetz	183
b)	Die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs gem § 16 Abs 5 WEG ...	186
(1)	Die tatbestandsmäßige Ladetechnologie.....	190
(2)	Das Änderungsobjekt begünstigungswürdiger Ladevorrichtungen	195

(3) Das Betriebsverbot zugunsten einer Gemeinschaftsanlage gem § 16 Abs 8 WEG.....	198
(a) Die temporale Voraussetzung als „Garantiezeitraum“ ..	200
(b) Das Beschlusserfordernis außerordentlicher Verwaltung..	200
(c) Die objektive Voraussetzung der besseren Benutzbarkeit .	202
c) Die Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhau oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt	204
(1) Der wohnungseigentumsrechtliche Begriff der Solaranlage	207
(2) Das begünstigte Änderungsobjekt des Reihenhauses bzw des Einzelgebäudes.....	210
d) Die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Wohnungseigentumsobjekts	213
e) Der Einbau von einbruchsischeren Türen	214
(1) Die tatbestandsmäßige Einbruchsischerheit.....	215
(2) Das nachvollziehbare Bedürfnis mit sehr geringer Eingriffswirkung	216
2. Die Zustimmungsfiktion gem § 16 Abs 5 WEG	218
a) Die änderungsrechtlichen Erfordernisse für eine wirksame Zustimmungsfiktion gem § 16 Abs 5 WEG.....	218
b) Exkurs: Zum Vergleich wohnrechtlicher Zustimmungsfiktionswirkungen iZhg dem mitrechtlichen Veränderungsrecht gem § 9 MRG	219
3. Die systematische Integration der „Begünstigungswürdigkeit“.....	220
4. Die qualifizierte Verständigung gem § 16 Abs 5 WEG.....	223
a) Das Formgebot der Verständigung	224
b) Die inhaltliche Qualität der Maßnahmenbeschreibung.....	224
c) Die Rechtsbelehrung.....	230
d) Der Verständigungsmodus.....	231
5. Der Widerspruch und die Äußerungsfrist	237
a) Das Formgebot des Widerspruchs	237
b) Die Rechtzeitigkeit des Widerspruchs.....	238
c) Die Rechtsfolgen eines gültigen Widerspruchs	241
6. Das Sicherheitsnetz der wesentlichen und dauernden Beeinträchtigung.....	242
I. Der gerichtliche Zustimmungersatz gem § 52 Abs 1 Z 2 iVm § 16 Abs 2 Z 1 ff WEG idF 2022	244
1. Die allgemeinen Voraussetzungen für den gerichtlichen Zustimmungersatz gem § 16 Abs 2 Z 1 WEG	246
a) Keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen.....	247
b) Keine Schädigung des Hauses	253

c) Keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses	255
d) Keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen	257
2. Die Voraussetzungen des gerichtlichen Zustimmungssatzes bei Änderungen mit Inanspruchnahme allgemeiner Teile gem § 16 Abs 2 Z 2 WEG	260
a) Das Änderungsobjekt iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG	261
b) Die Maßnahmenqualität iSd § 16 Abs 2 Z 2 WEG	263
c) Die besonderen alternativen Änderungsvoraussetzungen gem § 16 Abs 2 Z 2 WEG	263
(1) Die Übung des Verkehrs	263
(2) Das wichtige Interesse	269
3. („Klassisch“) Privilegierte Änderungen gem § 16 Abs 2 Z 2 S 2 f WEG	275
a) Einbau einer Wasserentnahmestelle oder eines Klosetts gem § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG.....	279
b) Leitungsprivilegierungen gem § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG.....	279
c) Errichtung von Beheizungsanlagen gem § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG.....	280
d) (Zeitgemäße) Empfangseinrichtungen gem § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG.....	281
e) Ähnliche Einrichtungen gem § 16 Abs 2 Z 2 S 2 WEG.....	282
f) (Besonders) begünstigungswürdige Tatbestände iSd WEG idF 2022	283
4. Privilegierte Bestandsänderungen räumlich unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungseigentumsobjekte sowie die Übertragung von Zubehörobjekten gem § 16 Abs 4 WEG idF 2022.....	285
5. Die Voraussetzungen des gerichtlichen Zustimmungssatzes bei Änderungen mit Inanspruchnahme von anderen Wohnungs- eigentums- oder Zubehörobjekten gem § 16 Abs 2 Z 3 WEG.....	287
a) Die Maßnahmenqualität gem § 16 Abs 2 Z 3 WEG.....	288
b) Die wesentliche und dauernde Beeinträchtigung gem § 16 Abs 2 Z 3 WEG	290
c) Die Zumutbarkeitsprüfung durch Interessensabwägung gem § 16 Abs 2 Z 3 WEG	292
d) Die angemessene Entschädigung gem § 16 Abs 2 Z 3 WEG....	294

**V. DAS WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHE
ÄNDERUNGSRECHT IM ÜBERBLICK** 296

A. Zur Maßnahmenkategorisierung 296

B. Allgemeines zum „Änderungsrecht“	297
C. Zum „Änderungsbegriff“ und zur Abgrenzung anderer wohnungseigentumsrechtlicher Rechtsgrundlagen individueller Maßnahmen	298
D. Zum „Änderungsobjekt“	300
E. Zur Primärvoraussetzung der Zustimmung	301
F. Zur Kostentragung im Rahmen änderungsrechtlicher Gestaltung ...	302
G. Zur „Begünstigungswürdigkeit“ gem § 16 Abs 5 WEG idF 2022	305
1. Grundlegendes zum Rechtfertigungsmodus „begünstigungswürdiger“ Änderungen	305
2. Zur Zustimmungsfiktion gem § 16 Abs 5 WEG	307
3. Zu den Tatbeständen „begünstigungswürdiger“ Änderungen.....	311
a) Die barrierefreie Ausgestaltung	311
b) Zur Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs.....	313
c) Zur Anbringung einer Solaranlage an ein Reihenhaus oder Einzelgebäude.....	315
d) Zu den Beschattungsvorrichtungen	316
e) Zum Einbau einbruchsicherer Türen	317
H. Zum gerichtlichen Zustimmungersatz gem § 16 Abs 2 Z 1–3 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG	317
1. Zu den allgemeinen Änderungsvoraussetzungen gem § 16 Abs 2 Z 1 WEG	318
2. Zu den besonderen Änderungsvoraussetzungen bei Inanspruchnahme allgemeiner Teile gem § 16 Abs 2 Z 2 WEG.....	319
3. Zu den Änderungsvoraussetzungen bei Inanspruchnahme von dem Ausschließlichkeitsrecht anderer entspringenden Flächenteilen gem § 16 Abs 2 Z 3 WEG	323
Literaturverzeichnis	325
Judikaturverzeichnis	331
Rechtssätze	333
Einzeljudikatur	336
Stichwortverzeichnis	343