

E-Ladestation am Garagenplatz: Wer dazu schweigt, stimmt zu

Wirtschaftsrecht · Die Presse - Recht 2021/221 · Die Presse - Recht 2021, 15 · Heft 28 v. 15.7.2021

Wohnungseigentum. Mehrheitsbeschlüsse sollen bald einfacher werden. Und das Verhindern bestimmter erwünschter Projekte schwieriger.

[imago]



Novelle soll solche Projekte erleichtern.

Wien. Eine Fotovoltaikanlage am Dach, eine E-Ladestation am privaten Autoabstellplatz: Wohnungseigentümer, die ihr Zuhause so ausstatten wollen, haben es nicht leicht – oft sogar schwerer als ein Mieter. Denn als Mieter braucht man dafür „nur“ die Erlaubnis des Hauseigentümers. Hat man eine Eigentumswohnung, muss man jedoch die Einwilligung aller anderen Eigentümer der gesamten Wohnanlage einholen.

Und das erweist sich oft als hoffnungsloses Unterfangen. Umso mehr, wenn viele Wohnungen vermietet sind: Meist kennt man dann gar nicht alle Kontaktadressen. Und die Hausverwaltung darf sie womöglich nicht weitergeben. Aber selbst wenn man es schafft, alle anzuschreiben, antworten einige wahrscheinlich nie – und blockieren damit das Projekt. Dann kann man zwar einen Gerichtsentscheid beantragen, der die fehlenden Zustimmungserklärungen ersetzt. Aber das schafft oft Unfrieden im Haus, weshalb viele dann lieber auf ihr Projekt verzichten.

Eine Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz, die derzeit in Begutachtung ist, soll da nun in gewisser Hinsicht Abhilfe schaffen. Vom Grundsatz her soll es zwar beim Einstimmigkeitsprinzip bleiben: Wenn schutzwürdige Interessen anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigt werden könnten bzw. allgemeine Teile des Hauses in Anspruch genommen werden, sind Veränderungen an Wohnungseigentumsobjekten auch weiterhin nur mit dem Einverständnis aller erlaubt. Das soll in der Neuregelung sogar noch klarer zum Ausdruck kommen.

Privilegierte Projekte

Aber: Bei bestimmten „privilegierten“ Projekten soll laut dem Entwurf künftig das Schweigen der anderen Wohnungseigentümer als Zustimmung gelten. Und zwar dann, wenn auf eine entsprechende Verständigung innerhalb von zwei Monaten nicht reagiert wird. Gelten soll das unter anderem für Vorrichtungen zum langsamen Laden von Elektrofahrzeugen und für Fotovoltaikanlagen auf im Wohnungseigentum stehenden Reihenhäusern oder Einzelgebäuden. Und weiters für Beschattungsvorrichtungen, sofern sich diese harmonisch in das Erscheinungsbild des Hauses einfügen, für den Einbau einbruchssicherer Eingangstüren und für die behindertengerechte Ausgestaltung eines Wohnungseigentumsobjekts oder allgemeiner Teile des Hauses.

Damit Wohnungseigentümer aber überhaupt die nötigen Verständigungen versenden können, muss der Hausverwalter künftig für diesen Zweck Auskunft über die Namen und Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer geben. E-Mail-Adressen dürfen zwar weiterhin nur mit Zustimmung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden. Ein Wohnungseigentümer kann dem Verwalter die Weitergabe seiner Adresse jedoch künftig nur noch dann untersagen, wenn er ihm gleichzeitig eine andere inländische Anschrift oder E-Mail-Adresse bekannt gibt, die an andere Wohnungseigentümer weitergegeben werden darf.

Allerdings muss die Verständigung, die man als „Projektwerber“ versenden muss, bestimmte Kriterien erfüllen, um rechtswirksam zu sein. Sie muss schriftlich erfolgen – in Papierform oder auf Wunsch des Empfängers per E-Mail. Und man muss darin das geplante Vorhaben genau beschreiben, aber auch darauf hinweisen, welche Rechtsfolgen es hat, wenn sich der Empfänger dazu verschweigt. „Wie die Verständigungen genau auszugestaltet sind, das wird wohl noch die Gerichte beschäftigen“, sagt Rechtsanwalt Daniel Tamerl (Kanzlei CHG Czernich) zur „Presse“. Will ein Wohnungseigentümer ein solches Projekt untersagen, sind dafür übrigens keine Formvorschriften vorgesehen: „Theoretisch genügt es, wenn man dem anderen bei einer Begegnung am Gang sagt, dass man nicht einverstanden ist“, sagt Tamerl. Aus Beweisgründen sei es jedoch dringend anzuraten, einen Widerspruch auch schriftlich zu erklären.

Neues Beschlussquorum

Durch die Novelle erweitert werden übrigens auch die Möglichkeiten für das wirksame Zustandekommen von Mehrheitsbeschlüssen der Eigentümergemeinschaft: Neben dem Erreichen einer einfachen Mehrheit aller Miteigentumsanteile soll es künftig auch ausrechenend sein, wenn eine qualifizierte Mehrheit der abgegebenen Stimmen erreicht wird. Konkret müssen sich zwei Drittel derjenigen Wohnungseigentümer, die mitgestimmt haben, für den jeweiligen Beschluss aussprechen, wobei die „Ja“-Stimmen zugleich auch mindestens ein Drittel aller Miteigentumsanteile repräsentieren müssen. Diese Änderung sei zeitgemäß, sagt Tamerl. Das Blockieren eines Beschlusses durch Nichtteilnahme am Abstimmungsprozess werde so wohl seltener. „Und die Balance wird anders.“ Wer die größte Wohnung im Haus hat, wird damit bei Beschlussfassungen nicht mehr ganz so dominant sein wie noch derzeit. (cka)



Praktikant Praktikant 19.7.2021