

# Merkblatt

Wichtige Informationen und  
Formulare auch im Internet:

[www.bauen.wien.at](http://www.bauen.wien.at)

## für WohnungseigentümerInnen

**Zustimmungserfordernisse nach der Bauordnung für Wien (BO) in  
Verbindung mit dem Wohnungseigentumsgesetz**

### **1) Kein Nachweis der Zustimmung der anderen Miteigentümer/innen bei bloß bauanzeigepflichtigen Bauführungen**

Bauführungen innerhalb des Gebäudes, die keinen Umbau nach § 60 Abs. 1 lit a BO darstellen, keine Umwidmung von Wohnungen betreffen und keine Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen auslösen, können mit einer Bauanzeige nach § 62 BO erledigt werden, wofür kein Nachweis der Zustimmung der anderen Miteigentümer/innen erforderlich ist. Nach Maßgabe der folgenden Punkte kann hier aber intern ein Zustimmungserfordernis bestehen.

Oktober 2014

### **2) Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer/innen bei baubewilligungspflichtigen Bauführungen**

Bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ist der Nachweis der Zustimmung aller Miteigentümer/innen jedenfalls bei folgenden Maßnahmen vorzulegen, wobei die fehlende Zustimmung allenfalls auch durch einen Gerichtsbeschluss ersetzt werden kann:

- Besteht neben dem Wohnungseigentum auch schlichtes Miteigentum, ist die Zustimmung dieser MiteigentümerInnen erforderlich (§ 835 ABGB).
- Die rein eigennützige Verbauung oder Veränderung allgemeiner Teile der Liegenschaft durch eine/n Miteigentümer/in (§ 16 Abs. 2 WEG 2002), wenn sie eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen WohnungseigentümerInnen zur Folge haben kann (z.B. Zubau, Umbau, Fassadengestaltung).
- Der Eingriff in eine bestehende Benützungsregelung über allgemeine Teile des Hauses (z.B. Garage oder Dachboden) ist nach § 17 Abs. 1 WEG 2002 nur durch eine schriftliche Vereinbarung sämtlicher WohnungseigentümerInnen möglich, es muss daher auch hier die Zustimmung aller MiteigentümerInnen vorgelegt werden.

Bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben kann dieser Nachweis intern erforderlich sein, muss aber nicht der Baupolizei vorgelegt werden (z.B. Einbeziehung eines Gangteiles in eine Wohnung) – siehe Pkt. 1).

### **3) Nachweis der Zustimmung durch Mehrheitsbeschluss bei baubewilligungspflichtigen Bauführungen**

Ausschließlich bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben betreffend Bauführungen in allgemeinen Teilen des Hauses, die im Interesse aller Wohnungseigentümer/innen gelegen sind (zB Zubau eines Aufzugsschachtes), ist die Zustimmung von MiteigentümerInnen auch im Wege eines Mehrheitsbeschlusses nach dem Wohnungseigentumsgesetz (§ 24 in Verbindung

mit § 29 WEG 2002) nachzuweisen. In so einem Fall muss der/die Bauwerber/in nachweisen, dass der Beschluss der Mehrheit der EigentümerInnen ordnungsgemäß zu Stande gekommen ist und innerhalb einer Frist von drei bzw. sechs Monaten das Gericht von keinem/r Überstimmten angerufen wurde.

Ein Beschluss der Mehrheit der EigentümerInnen kommt in der Regel bei einer EigentümerInnenversammlung zu Stande, kann aber auch auf andere Weise auf schriftlichem Weg entstehen. Bei Beschlussfassung im Rahmen einer EigentümerInnenversammlung sollten die EigentümerInnen im Voraus von der beabsichtigten Beschlussfassung informiert werden (bewirkt einen kürzeren Fristenlauf). Der Beschluss ist in der Folge allen EigentümerInnen sowohl durch Anschlag im Haus als auch durch Übersendung schriftlich zur Kenntnis zu bringen. Dem übersendeten Beschluss ist ein Hinweis anzufügen, dass die Frist zur Anrufung des Gerichts mit dem Anschlag im Haus beginnt.

Jeder der überstimmten MiteigentümerInnen kann die gerichtliche Aufhebung eines solchen Mehrheitsbeschlusses innerhalb einer bestimmten Frist, ab dem Anschlag des Beschlusses im Haus, verlangen. Diese Frist beträgt im Regelfall drei Monate, bei unterbliebener Verständigung der EigentümerInnen von der beabsichtigten Beschlussfassung jedoch sechs Monate.

Handelt es sich um ein baubewilligungspflichtiges Bauvorhaben sind als Nachweis für die Zustimmung der MiteigentümerInnen bei der MA 37 folgende Unterlagen vorzulegen:

- Der **Mehrheitsbeschluss** der EigentümerInnen samt Datum des Anschlags im Haus.
- Eine nachvollziehbare **Aufstellung** der Summe der zustimmenden MiteigentümerInnen nach Eigentumsanteilen.
- Der Nachweis der **Verständigung** der EigentümerInnen von der beabsichtigten Beschlussfassung (falls die 3-Monatsfrist in Anspruch genommen werden soll).
- Die **Amtsbestätigung des zuständigen Bezirksgerichtes**, dass gegen einen durch Hausanschlag bekannt gemachten Beschluss der Mehrheit der EigentümerInnen des Hauses ....Wien, .....gasse/straße .., GB ..... KG ....., betreffend die ..... (*kurze Beschreibung der Bauführung*) ..... bis zum heutigen Tag (3 bzw. 6 Monate) keine Anrufung des Gerichts stattgefunden hat und daher keine gerichtliche Aufhebung des Mehrheitsbeschlusses in Aussicht steht.

Bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben kann dieser Nachweis intern erforderlich sein, muss aber nicht der Baupolizei vorgelegt werden.