

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort des Herausgebers .....</b>	<b>5</b>
<b>Vorwort des Autors .....</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>15</b>
<b>I. EINLEITUNG .....</b>	<b>19</b>
A. Die Themeneinführung, Forschungsfrage und Abgrenzung.....	19
B. Der Gang der Untersuchung und Methodik .....	22
<b>II. DIE HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHEN ÄNDERUNGSRECHTS .....</b>	<b>25</b>
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
<b>III. DIE ABGRENZUNG ZWISCHEN NUTZUNGS-, VERWALTUNGS- UND VERFÜGUNGSHANDLUNGEN .....</b>	<b>48</b>
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 Verfügungsrecht im Miteigentum.....	70
2. Die wohnungseigentumsrechtliche Verfügungskompetenz unter Beleuchtung des Änderungsrechts gem § 16 Abs 2 WEG ....	75

<b>IV. INDIVIDUELLE ÄNDERUNGEN IM WOHNUNGSEIGENTUM .....</b>	81
<b>A. Die allgemeine Systematik des wohnungseigentumsrechtlichen „Änderungsrechts“ .....</b>	81
<b>B. Die Qualifikation der „Genehmigungsbedürftigkeit“ und die „Genehmigungsfähigkeit“.....</b>	83
<b>C. Grundlegendes zum Individualrecht iSv § 16 Abs 2 WEG.....</b>	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
<b>D. Der Begriff der „Änderung“ iSd § 16 Abs 2 WEG .....</b>	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
<b>E. Der Begriff des Wohnungseigentumsobjekts iSd § 16 Abs 2 WEG als Änderungsgegenstand .....</b>	120
1. Wohnungseigentumsobjekte iSd § 2 Abs 2 WEG als allgemeine Flächenkategorie .....	121
2. Der Objektbezug des Änderungsrechts .....	122
<b>F. Die Zustimmung als änderungsrechtliche Primärvoraussetzung ....</b>	127
1. Das Formerfordernis der änderungsrechtlichen Zustimmung .....	128
2. Der duale Zustimmungsersatz 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
<b>G. Die umfassende Kostentragungspflicht des Änderungswilligen gem § 16 WEG.....</b>	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 § 16Abs 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
<b>H. Die begünstigungswürdigen Änderungen</b> 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 Reihenhaus 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 einbruchsicheren Türen .....	214
(1) Die tatbestandsmäßige Einbruchsicherheit.....	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 iZhgm 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
<b>I. Der gerichtliche Zustimmungserlass gem § 52 Abs 1 Z 2 iVm § 16 Abs 2 Z 1 ff WEG idF 2022 .....</b>	<b>244</b>
1. Die allgemeinen Voraussetzungen für den gerichtlichen Zustimmungserlass gem § 16 Abs 2 Z 1 WEG .....	246
a) Keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen.....	247
b) Keine Schädigung des Hauses .....	253

c) Keine Beeinträchtigung des äußereren Erscheinungsbildes des Hauses .....	255
d) Keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen.....	257
2. Die Voraussetzungen des gerichtlichen Zustimmungsersatzes 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 Klosets 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) (Zeitgemäß) 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 Zustimmungsersatzes bei Änderungen mit Inanspruchnahme von anderen Wohnungseigentums- 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
<b>V. DAS WOHNUNGSEIGENTUMSRECHTLICHE ÄNDERUNGSRECHT IM ÜBERBLICK .....</b>	<b>296</b>
<b>A. Zur Maßnahmenkategorisierung .....</b>	<b>296</b>

<b>B. Allgemeines zum „Änderungsrecht“ .....</b>	297
<b>C. Zum „Änderungsbegriff“ und zur Abgrenzung anderer wohnungseigentumsrechtlicher Rechtsgrundlagen individueller Maßnahmen.....</b>	298
<b>D. Zum „Änderungsobjekt“ .....</b>	300
<b>E. Zur Primärvoraussetzung der Zustimmung .....</b>	301
<b>F. Zur Kostentragung im Rahmen änderungsrechtlicher Gestaltung ...</b>	302
<b>G. Zur „Begünstigungswürdigkeit“ gem § 16 Abs 5 WEG idF 2022....</b>	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 einbruchsicher Türen .....	317
<b>H. Zum gerichtlichen Zustimmungssatz gem § 16 Abs 2 Z 1–3 iVm § 52 Abs 1 Z 2 WEG .....</b>	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
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	325
<b>Judikaturverzeichnis .....</b>	331
<b>Rechtssätze .....</b>	333
<b>Einzeljudikatur .....</b>	336
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	343