



**Geld & Recht**  
Daniela Bachal

# Wo das Recht alles in den Schatten stellt

**FRAGE & ANTWORT.** Markisen, Klimaanlage und Co im Wohnungseigentum: Was Sie wissen sollten, wenn Sie sich für Zuhause eine Abkühlung zulegen möchten.

**1** Für welche Veränderungen an der eigenen Wohnung oder auf dem Balkon braucht man die Zustimmung der Miteigentümer im Mehrparteienhaus?

**ANTWORT:** „Die Zustimmung braucht man im Wohnungseigentum immer dann, wenn eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer auch nur möglich erscheint“, erklärt die Grazer Rechtsanwältin Heidi Lallitsch von der Kanzlei SCWP Saxinger Chalupsky & Partner. Dabei bedarf es der Einstimmigkeit!

**2** Mit der Novelle zum Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2022 sollten Eigentümern Veränderungsmaßnahmen durch eine sogenannte

Zustimmungsfiktion erleichtert werden. Dadurch können andere Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu einer Maßnahme nicht verweigern, wenn diese die gesetzlichen Vorgaben erfüllt. Gilt das auch bei Markisen und Co auf dem Balkon?

**ANTWORT:** Die gesetzliche Zustimmungsfiktion nach Paragraph 16 des WEG gilt, wie Lallitsch betont, nur für einen sehr eingeschränkten Anwendungsbereich. „Beschattungsvorrichtungen fallen darunter, wenn sie sich harmonisch in die Wohnanlage einfügen. Was das nun genau bedeutet, hat der Gesetzgeber allerdings offengelassen“, erklärt die

Anwältin. Grundsätzlich sind Markisen und Jalousien Beschattungsvorrichtungen und somit gemäß WEG „privilegiert“, soll heißen: Für die Montage gilt die Zustimmungsfiktion, sodass man nicht aktiv die Zustimmung der anderen oder des Gerichts einholen muss.



Heidi Lallitsch ist Rechtsanwältin

**3** Muss man die anderen Wohnungseigentümer über die geplante Veränderung informieren, auch wenn die Zustimmungsfiktion gilt?

**ANTWORT:** Ja. Das wirkliche Greifen der gesetzlichen Zustimmungsfiktion setzt eine bestimmte und unbedingt einzuhaltende Vorgangsweise voraus, wie Lallitsch betont. Die Miteigentümer müssen schriftlich auf Papier oder

elektronisch über die geplante Maßnahme informiert werden. Ab dem Erhalt der Verständigung haben sie zwei Monate Zeit, einen Widerspruch einzubringen.

**4** Bringt auch nur ein Widerspruch die beabsichtigte Maßnahme vorerst zu Fall?

**ANTWORT:** Ja. Zu den Voraussetzungen für das Greifen der neu geschaffenen Zustimmungsfiktion gehört, dass kein Widerspruch eines anderen Wohnungseigentümers gegen die beabsichtigte Änderung erfolgt. „Es gibt dann aber die Möglichkeit einer gerichtlichen Antragstellung.“



## DEBIT- UND KREDITKARTEN

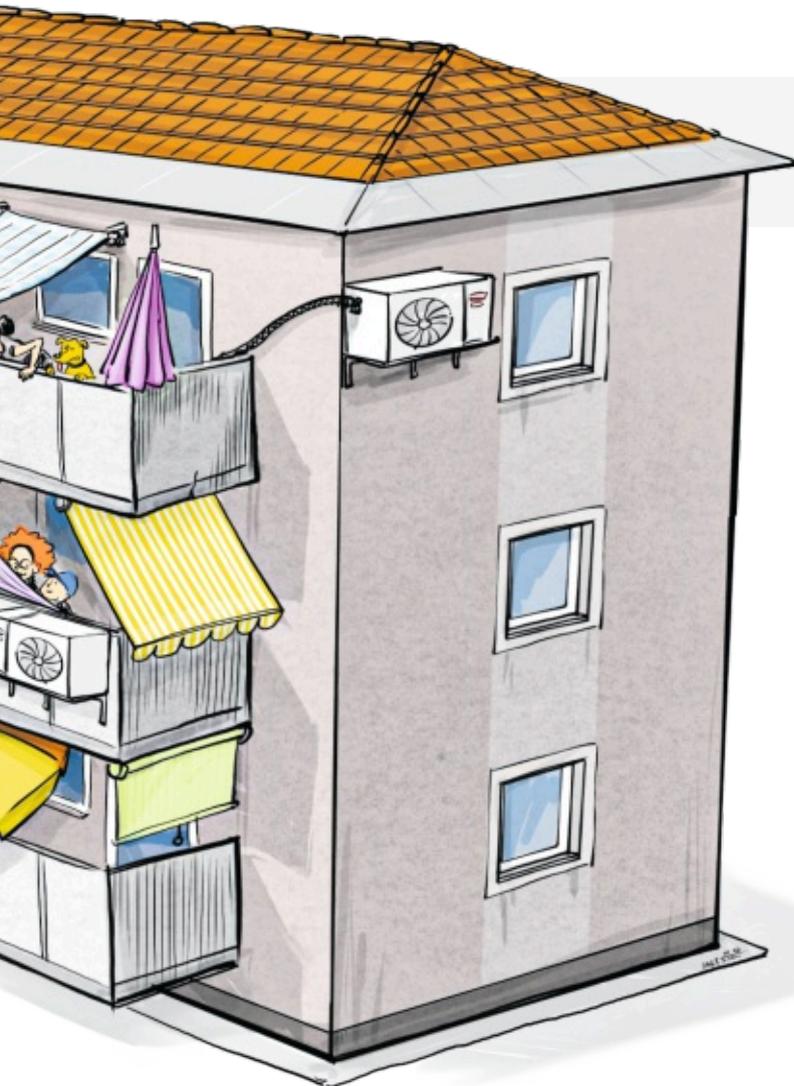
### So entkommen Sie im Urlaub der Spesenfalle

Die Arbeiterkammer warnt vor Spesenfallen im Urlaub: In Euro-Urlaubsländern ist man mit Plastikgeld gewöhnlich „gut unterwegs“, aber Vorsicht: Mit der Kreditkarte

kommt das Abheben von Bargeld immer teuer – egal, ob im oder außerhalb des Euro-Raumes. Und es gibt Geldausgabeautomaten von Anbietern, die Extraspesen verrechnen,

also immer die Spesenangaben am Display des Automaten lesen! In Nicht-Euro-Urlaubsländern fallen beim Plastikgeld immer Spesen an, also beim Zahlen und beim Abheben.





## 5 Was bringt die Zustimmungsfiktion dann in der Praxis?

**ANTWORT:** „Sie ist ein relativ zahnlöses, oft missverständliches Instrument, weil der Anwendungsbereich sehr eingeschränkt ist und schon der Widerspruch eines einzigen Wohnungseigentümers zunächst einmal alles stoppt,“ bringt es Lallitsch auf den Punkt. Wird auch nur eine der geforderten Voraussetzungen

für eine Zustimmungsfiktion nicht erfüllt, setze sich der Wohnungseigentümer, der die Änderung beabsichtigt, einer Eigentumsfreiheitsklage eines anderen Wohnungseigentümers aus. „Das kann in jeder Hinsicht teuer werden.“

## 6 Gilt bei der Installation einer Klimaanlage prinzipiell auch die Zustimmungsfiktion?

**ANTWORT:** „Nein“, sagt Lallitsch.

## Für Wohnungsbesitzer hängt vieles vom Wohlwollen der Miteigentümer des Hauses ab

SINISA PISMESTROVIC

Hier gibt es ohnehin nur den regulären, gesetzlich vorgeschriebenen Weg, also das aktive Einholen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer oder den Weg über das Gericht.

## 7 Was ist nötig, um das Gericht von der Notwendigkeit einer Klimaanlage zu überzeugen?

**ANTWORT:** In der Praxis wird gerne mit dem Vorliegen eines „wichtigen Interesses des Wohnungseigentümers“ argumentiert. Die allgemeine Klimaerwärmung sowie die steigende Anzahl von Hitzetagen mit tropischen Nächten im dicht verbauten Stadtgebiet sind vor Gericht allerdings kein Argument. „Vielmehr muss im Einzelfall konkret nachgewiesen werden, in welchem Zeitraum und an wie vielen Tagen es tagsüber und in der Nacht zu welchen Temperaturen in welchen Zimmern kommt – und inwiefern der Wohnungseigentümer dadurch wesentlich beeinträchtigt ist“, sagt die Juristin und ergänzt: „Es herrscht eine strenge Judikatur des Obersten Gerichtshofes zu der Voraussetzung eines wichtigen Interesses bei der Installation einer Klimaanlage, das die Umsetzung in der Praxis sehr oft erschwert bzw. unmöglich macht.“



## ITALIEN

## Tipps für die Autoreise

Wer bei der Autoreise mit und durch Italien keine teuren Strafzettel sammeln will, sollte die Maut rechtzeitig bezahlen und Fahrverbotszonen beachten. Yvette Polasek, Reiseexpertin beim ÖAMTC, gibt Italienfans folgende Tipps: Bei der Mauterhebung im Norden von Mailand auf der A36, A59 und A60 die Zahlung kontrollieren! Die Mauterhebung erfolgt elektronisch im „Free Flow System“. Wenn man sich vorher online registriert, wird der Betrag automatisch an einer Mautstation bezahlt. Wenn man nicht registriert ist, kann die Zahlung bis maximal 15 Tage danach getätigt werden. Danach kann ein Mahn- und Inkassoverfahren eingeleitet werden!

Besucht man historische Stadtzentren, sollte man die „ZTL“ kennen, die „Zona traffico limitato“. Für die Einfahrt in diese verkehrsberuhigten Zonen braucht man eine Genehmigung, sonst drohen rund 100 Euro Strafe. Liegt das Hotel in einer ZTL, sollte man über das Hotel-Personal rechtzeitig eine vorübergehende Zufahrtberechtigung beantragen.

## ONLINEHANDEL

## Ärger über nicht erfolgte Zustellversuche

Konsumenten zeigen sich mit der Lieferung von online bestellten Waren hierzulande grundsätzlich zufrieden, gleichzeitig klagen mehr als zwei Drittel über gelegentliche Ärgernisse. Das ist das Ergebnis einer Studie des Österrei-

chischen E-Commerce-Gütezeichens. Häufigstes Ärgernis ist für 42 Prozent der befragten Online-Shopper, dass kein echter Zustellversuch erfolgt, sondern nur eine Benachrichtigung mittels Abholschein hinterlegt wird.

