

# STELLUNGNAHME

## Zum Entwurf des Bundesgesetzes, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (WEG-Novelle 2022)

Wien, am 02.08.2021

Der Österreichische Behindertenrat ist die Interessenvertretung der 1,4 Mio. Menschen mit Behinderungen in Österreich. In ihm sind 80 Mitgliedsorganisationen organisiert. Auf Grund der Vielfalt der Mitgliedsorganisationen verfügt der Österreichische Behindertenrat über eine einzigartige Expertise zu allen Fragen, welche Menschen mit Behinderungen betreffen.

Der Österreichische Behindertenrat dankt dem Bundesministerium für Justiz für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme und erlaubt sich diese wie folgt auszuführen:

### Allgemeines

Im Zuge der Novellierung des WEG, die die Eindämmung der Auswirkung der Klimakrise zum Inhalt hat, wurden auch die Regelungen bzgl der behindertengerechten Ausgestaltung geändert. Behindertengerechte

Ausgestaltungen sollen nun mit Hilfe der Zustimmungsfiktion in § 16 (5) WEG leichter umgesetzt werden können. Diese Erleichterung ist grundsätzlich zu begrüßen. Der Österreichische Behindertenrat weist jedoch darauf hin, dass der Entwurf neben durchaus positiven Aspekten Raum für Verbesserungen lässt.

In diesem Sinn möchte der Österreichische Behindertenrat die Einsetzung von Arbeitsgruppen in den österreichischen Gesetzgebungsprozess, wie es auch im Zuge der Novellierung zum Wohnungseigentumsgesetz im Frühling 2020 der Fall war, positiv hervorheben. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass die Beiziehung von Interessenvertretungen von Menschen mit Behinderungen bei einer Novellierung, die auch die Gleichberechtigung und die behindertengerechte Ausgestaltung zum Inhalt hat, sinnvoll und notwendig wäre!

## Zu den einzelnen Regelungen

### **Ad § 16 (2) Z 2 WEG**

Änderungen, die Auswirkungen auf die allgemeinen Teile einer Liegenschaft haben, müssen als zusätzliche Voraussetzung entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Dabei werden besondere Änderungen, wie der Einbau eines Klosetts oder auch die Errichtung einer Stromleitung, ausdrücklich als „privilegierte Änderungen“ aufgelistet (RIS-Justiz RS0132948, OGH 5 Ob 173/19f). Für diese Änderungen gelten die zusätzlichen Voraussetzungen jedenfalls als erfüllt.

Der OGH hat bereits in der Entscheidung zu GZ: 5 Ob 218/19y festgehalten, dass etwa ein Treppenlift, der aufgrund einer Behinderung zum Verlassen und damit zur Nutzung der Wohnung notwendig ist, den wichtigen Interessen des Wohnungseigentümers entspricht (vgl auch RIS-Justiz RS0083341 [T18]; RS0083345 [T16]). Durch die Novelle wurden jedoch behindertengerechte Ausgestaltungen nicht in die Reihe der privilegierten Änderungen aufgenommen. Dafür wurde aber die Vorrichtungen zum Langsamladen eines elektrischen Fahrzeugs zusätzlich zur Nennung in § 16 (5) WEG in § 16 (2) Z 2 WEG aufgenommen. Es wäre sinnvoll auch die behindertengerechten Ausgestaltungen in § 16 (2) Z 2 WEG aufzunehmen.

Durch die Aufnahme von behindertengerechten Ausgestaltungen sowohl in § 16 (2) Z 2 WEG als auch in § 16 (5) WEG kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Widerspruch eines anderen Wohnungseigentümers nach § 16 (5) WEG, die gerichtliche Zustimmungsersetzung nicht am Kriterium des wichtigen Interesses oder der Übung des Verkehrs scheitert. Das wichtige Interesse oder die Übung des Verkehrs würden vielmehr unwiderlegbar vermutet werden. Dies würde eine Erleichterung für Personen mit Behinderung darstellen, die grundsätzlich eine Vielzahl an Hürden zu nehmen haben, wenn es um die Umgestaltung von Wohnraum geht.

## Vorschlag des Österreichischen Behindertenrats

In § 16 (2) Z 2 WEG könnte am Ende folgende Wortfolge angeführt werden: *„und für behindertengerechte Ausgestaltungen“*. Der Satz würde demnach lauten: *„Gleiches gilt für die Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs sowie von nach dem Stand der Technik notwendige Einrichtungen für den Rundfunkempfang und den Empfang digitaler Dienstleistungen, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder zumutbar ist und für behindertengerechte Ausgestaltungen.“*

### **Ad § 16 (5) WEG (Zustimmungsfiktion)**

Die Zustimmungsfiktion für die behindertengerechte Ausgestaltung ist zu begrüßen. Der Umstand, dass es für Personen mit Behinderungen nicht mehr notwendig sein wird, die Zustimmung der Miteigentümer extra einzuholen, um ihre grundlegenden Bedürfnisse befriedigen zu können, ist aus Sicht des Österreichischen Behindertenrats ein wichtiger Schritt für die Anerkennung ihrer Rechte. Auch der Sicherungsmechanismus, wonach ein Miteigentümer auch ohne Widerspruch sich keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung gefallen lassen muss, spricht für eine verständliche Interessensabwägung der Miteigentümer untereinander.

Kritisch werden vom Österreichischen Behindertenrat jedoch die Erläuterungen zu § 16 (5) WEG gesehen. Diese stellen nämlich nur auf Menschen mit Behinderung ab, deren Mobilität physisch eingeschränkt ist („körperbehinderte oder sonst durch Alter, Krankheit oder Unfall bewegungsbeeinträchtigte Menschen [...]“). Der Fokus auf die Bewegungsbeeinträchtigung wird auch dadurch verdeutlicht, dass als Beispiele für behindertengerechte Ausgestaltungen der Bau einer Rampe oder der Einsatz eines Treppenlifts angeführt werden.

Dazu ist festzuhalten, dass die Definition von „Behinderung“ nach der UN-BRK keinen Unterschied nach der Ursache der Behinderung macht. Des Weiteren ist zu betonen, dass behindertengerechte Ausgestaltungen sowohl für Personen mit Bewegungsbeeinträchtigungen als auch für Personen mit anderen Beeinträchtigungen notwendig sein können. So könnten beispielsweise sehbehinderte Personen kontrastreiche Markierungen bei Treppen und Schildern, sowie blinde Personen Brailleschrift an Lifttasten bzw an Türschildern oder Stockwerksanzeigen in Aufzügen benötigen. Für gehörlose Personen wären etwa visuelle Notrufmöglichkeiten in Lagerräumen mit automatischem Schloss oder in Aufzügen, sowie duale (auditiv und visuell) Alarmsysteme notwendig.

Bei all diesen Änderungen handelt es sich, so wie bei einer Rampe oder einem Treppenlift ebenfalls um „behindertengerechte Ausgestaltungen“.

Im Gegensatz zu den Erläuterungen spricht der Gesetzeswortlaut von § 16 (5) WEG selbst allgemein von „behindertengerechter Ausgestaltung“. Damit wird kein Unterschied zwischen der Ausgestaltung für Personen mit Mobilitätsbehinderungen und Personen mit anderen Behinderungen gemacht. Diese allgemeine, nicht exkludierende Bezeichnung ist zu begrüßen.

Der Österreichische Behindertenrat vertritt die Ansicht, dass diese Definition des Begriffs „behindertengerechte Ausgestaltung“, die alle Personen mit Behinderungen gleichermaßen umfasst, auch in den Erläuterungen festgehalten werden muss. Auf diese Weise kann verhindert werden, dass es zu einer einschränkenden Auslegung aufgrund der historischen Interpretation nach den Materialien kommen kann.

#### Vorschlag des Österreichischen Behindertenrats

Klarstellung in den Erläuterungen zum WEG, dass der Begriff „behindertengerechte Ausgestaltung“ alle Umgestaltungen umfasst, mit denen den Bedürfnissen von allen Menschen mit Behinderungen begegnet wird.

Mit besten Grüßen

Für Präsident Mag. Michael Svoboda

Dr.in Stefanie Lagger-Zach