

Mini WE-Novelle – Erleichterungen für Balkonkraftwerke

Für Wohnungseigentümer, die sich künftig ein Balkonkraftwerk an ihren Balkon- oder Terrassengeländer hängen wollen, wird es ab 1. September 2024 leichter, die Zustimmung der übrigen Eigentümer zu erlangen. **VON KARIN SAMMER**



Karin Sammer, ÖVI Recht und Research

Dafür sorgt eine Mininovelle des Wohnungseigentumsgesetzes, die – fast unbemerkt – ab 1. September 2024 in Kraft tritt. Balkonkraftwerke sind nunmehr privilegiert und die Einholung der Zustimmung der übrigen kann über die sogenannte Zustimmungsfiktion erfolgen.

Ausgangslage

Wohnungseigentümer, die auf ihrem Balkon oder Terrasse eine PV-Anlage anbringen wollen, benötigen hierfür die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer. Dies ergibt sich daraus, weil für die Anbringung von Balkonkraftwerken, soweit diese zB am Balkongeländer montiert werden soll, allgemeine Teile in Anspruch genommen werden. Dies bleibt – entgegen so mancher Berichterstattung in den Medien – auch weiterhin so, allerdings werden die Voraussetzungen für das Erlangen der Zustimmung gelockert: Wohnungseigentümer, die steckerfertige Kleinst-PV-Anlagen auf ihren Balkonen und Terrassen anbringen wollen, müssen zwar weiterhin die Zustimmung der übrigen Eigentümer einholen. Allerdings gilt nun auch für diese Änderungsabsicht die mit der letzten WEG-Novelle 2022 eingeführte Erleichterung der »Zustimmungsfiktion«. Von der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer darf ausgegangen werden, wenn alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß von der geplanten Änderung informiert und verständigt wurden und niemand innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung dem Vorhaben widerspricht. Bisher galt die Erleichterung der Zustimmungsfiktion nur für PV-Anlagen in Reihensiedlungsanlagen oder Einzelgebäuden, ab 1. September 2024 kann sie auch für sogenannte steckerfertige Kleinst-PV-Anlagen in Anspruch genommen werden.

Widerspricht auch nur ein Wohnungseigentümer, dann ist der änderungswillige Wohnungseigentümer darauf verwiesen, die fehlende Zustimmung gerichtlich ersetzen

zu lassen. Auch das wird in diesem Fall erleichtert.

Balkonkraftwerke als privilegierte Maßnahme

Balkonkraftwerke gelten nach neuer Rechtslage auch als »privilegierte Änderung« (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG). Dieser Umstand erleichtert die gerichtliche Ersetzung der fehlenden Zustimmung, da damit nicht mehr der Nachweis erbracht werden muss, dass die geplante Änderung der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse dient.

Die Privilegierung beschränkt sich örtlich auf Balkone und Terrassen(geländer) und damit auf Bereiche, die ausschließlich vom änderungswilligen Wohnungseigentümer genutzt werden können, bezieht aber nicht allgemeine Dach- oder Fassadenflächen mit ein. Voraussetzung ist weiters, wie die Materialien ausführen, dass die PV-Anlage nicht größer dimensioniert ist, als es die Versorgung des WE-Objekts erfordert und ein Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht zumutbar ist.

Voraussetzung für eine gerichtliche Ersetzung einer nicht erteilten Zustimmung bleibt allerdings, dass mit der Änderung keine Schädigung des Hauses oder eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer einhergeht. Die Materialien führen beispielsweise als Einwand eine mögliche Blendwirkung oder eine allfällige Belastung der Leitungskapazitäten an. Auch auf die in § 16 Abs 2 Z 1 WEG explizit genannte Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses wird Bedacht zu nehmen sein.

Anmerkung

Das ist aktuell der magere politische Umsetzungsstand für die wohnrechtlichen Begleit-



Wann gilt eine fingierte Zustimmung bei der Errichtung eines Balkonkraftwerks:

- ◆ für »steckerfertige« Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlagen (Engpassleistung von weniger als 0,8 kW pro WE-Objekt gem. der Definition ELWOG 2010) am Balkon oder Terrasse.
- ◆ Bei qualifizierter Verständigung aller Wohnungseigentümer mittels Übersendung in Papierform oder auf Wunsch elektronisch. Hausanschlag ist nicht erforderlich, mündliche Verständigung nicht ausreichend.
- ◆ klare und verständliche Beschreibung und Hinweis auf Rechtsfolgen bei Unterlassen eines Widerspruchs

maßnahmen zur Wärmewende. Zu mehr hat der politische Reformwille nicht gereicht. Die großen Herausforderungen werden damit aber leider nicht einmal ansatzweise in Angriff genommen, denn ohne praktikable Regelungen, die Eigentümergemeinschaften und Vermietern eine Umsetzung ermöglichen, wird die Wärmewende nicht vorankommen. Mit Balkonkraftwerken wird das nicht zu schaffen sein.

Der ÖVI setzt sich seit langem für die Anpassung wohnzivilrecht-

licher Begleitmaßnahmen ein, die Vermietern und Eigentümergemeinschaften die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen unter planbaren und rechtssicheren Rahmenbedingungen ermöglichen. Ein politischer Reformwille für Änderungen im Wohnrecht war lange nicht auszumachen. Erst im Frühjahr schien dann ein wenig Bewegung in die Sache zu kommen, als das Justizministerium eine breit angelegte Arbeitsgruppe Wohnrecht einberief, um in sieben ausgiebigen Sitzungen

über eine begrenzte Anzahl von Änderungsvorschlägen zu beraten, die u.a. auch eine Anpassung der Duldungspflichten vorsahen. Beschlossen wurden dann aber letztlich nur die Änderungen zu den Balkonkraftwerken.

Damit hinken die wohnrechtlichen Rahmenbedingungen weiterhin den Anforderungen hinterher.

Wer haftet für Schäden, sollte das Balkonkraftwerk herunterfallen?

Die ordnungsgemäße Anbringung und Befestigung der Paneele sowie allfällige verschuldete Schäden hat grundsätzlich der Besitzer zu verantworten, wobei unter dem haftpflichtigen Besitzer gem. der Rechtsprechung zur Bauwerkshaftung gem. § 1319 ABGB (zB 1 Ob 87/09i) nicht zwingend der Gebäudeeigentümer, sondern der tatsächlich Verfügungsberechtigte (Halter) zu verstehen ist. Entscheidend ist hier nicht die Eigentümereigenschaft, sondern wer die tatsächliche Verfügungsmacht über die Sache und damit die Möglichkeit der Gefahrenabwehr hat.

Wer übernimmt die Kosten für den Abbau der Anlage, wenn das Gelände oder Balkon saniert werden müssen?

Der mit der WE-Novelle 2022 novellierte § 16 Abs 6 WEG sieht nunmehr ausdrücklich vor, dass derartige „Folgemehrkosten“, die der Eigentümergemeinschaft entstehen könnten, vom Wohnungseigentümer zu tragen sind, der die Änderung durchgeführt hat. Darunter fallen zB Vor- und Nacharbeiten in Gestalt der Demontage von eigennützig installierten Einrichtungen und Anlagen zur Ermöglichung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen sowie deren Wiederanbringung nach Abschluss der Arbeiten.