



## Newsletter 2024/30

### Änderung des WEG am 1. September 2024: Privilegierung für die eigennützige Errichtung von Photovoltaikanlagen an Balkonen und Terrassen

(§ 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 und Abs 5 WEG; § 58h WEG)

Der Nationalrat hat am 5. Juli 2024 eine Änderung des WEG beschlossen, die am 1. September 2024 in Kraft treten wird. Die eigennützige Errichtung von Photovoltaikanlagen an Balkonen und Terrassen wird (analog der Anbringung von Vorrichtungen zum Langsamladen elektrisch betriebener Fahrzeuge) einer zweifachen Privilegierung unterworfen:

- Zum einen bedarf es bezüglich der Anbringung von Photovoltaikanlagen an Balkonen oder an Terrassen zur Versorgung des WE-Objekts ab 1. September 2024 für die Ersetzung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer:innen durch rechtgestaltende Entscheidung des Außerstreitgerichts keiner der beiden positiven Genehmigungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 WEG (Verkehrsübung oder wichtiges Interesse), sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Die negativen Genehmigungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 1 WEG (keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen wie insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen) werden aber im Fall des Widerspruchs auch nur eines Wohnungseigentümers bzw auch nur einer Wohnungseigentümerin nach wie vor im gerichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden müssen.
- Zum anderen wird ab 1. September 2024 die Anbringung von steckfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlagen an Balkonen oder an Terrassen dem Modell der Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG (in dem Sinne, dass die Zustimmung eines Wohnungseigentümers bzw einer Wohnungseigentümerin als erteilt gilt, wenn er bzw sie von der Änderung durch Übersendung verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht; in der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden) unterliegen.

#### ▪ ZUM HINTERGRUND:

Die diesbezüglich am 1. Jänner 2022 in Kraft getretene WEG-Novelle 2022<sup>1</sup> brachte für die Änderungsrechte der Wohnungseigen-

tümer:innen unter anderem folgende Erleichterungen (Privilegierungen):

- Die Privilegierung des § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG, nach welcher **es für bestimmte**

<sup>1</sup> BGBl 2021/222; siehe hierzu ausführlich unseren Newsletter 2021/66.



eigennützige bauliche Änderungen unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft im Verfahren zur Ersetzung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer:innen keiner der beiden positiven Genehmigungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Z 2 Satz 1 WEG – Verkehrsübung oder wichtiges Interesse – bedarf, wurde

- auf die barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie
  - auf die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, ausgedehnt.
- Für folgende Änderungen wurde das **Modell einer Zustimmungsfiktion** (in dem Sinne, dass die Zustimmung eines Wohnungseigentümers bzw einer Wohnungseigentümerin als erteilt gilt, wenn er bzw sie von der Änderung durch Übersendung verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht; in der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden) geschaffen:
    - die barrierefreie Ausgestaltung eines WE-Objekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
    - die Anbringung einer Vorrichtung zum Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs,
    - die Anbringung einer Solaranlage (Photovoltaik, Solarthermie) an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten WE-Objekt,
    - die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines WE-Objekts sowie
    - der Einbau von einbruchsicheren Türen.

Photovoltaikanlagen an Balkonen und Terrassen von Mehrparteienhäusern wurden von den Privilegierungen der WEG-Novelle 2022 nicht erfasst. Die nunmehr beschlossene Änderung des WEG erweitert nun gewissermaßen die Wirkung der WEG-Novelle 2022 auf derartige Einrichtungen, deren Anbringung ab 1. September 2024 einer Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG und bei steckfertigen Kleinstzeugungsanlagen auch einer Privilegierung nach § 16 Abs 5 WEG unterliegen wird, womit eine Rechtslage herbeigeführt wird, wie sie im Wesentlichen schon seit 1. Jänner 2022 für die Anbringung von Vorrichtungen zum Langsamladen elektrisch betriebener Fahrzeuge besteht.

#### ▪ DIE ÄNDERUNGEN IM DETAIL:

- a) **Entfall des Erfordernisses der Verkehrsübung oder des wichtigen Interesses im Außerstreitverfahren zur Ersetzung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer:innen**

In § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG wird der Katalog jener baulicher Änderungen unter Inanspruchnahme allgemeiner Teile der Liegenschaft, bei welchen es für die Ersetzung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer:innen nicht der Verkehrsübung oder eines wichtigen Interesses des änderungswilligen Wohnungseigentümers bzw der änderungswilligen Wohnungseigentümerin bedarf, um

- die **Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des WE-Objekts, sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist**, ausgeweitet.



In der Begründung des Abänderungsantrags<sup>2</sup> wird betont, dass hinsichtlich des Anbringungsorts die **Privilegierung auf Bereiche eingeschränkt** ist, **die ausschließlich von dem änderungswilligen Wohnungseigentümer bzw der änderungswilligen Wohnungseigentümerin genutzt werden können**. Überdies setzt die Privilegierung voraus, dass die Photovoltaikanlage **nicht größer dimensioniert** ist, **als es die Versorgung des WE-Objekts erfordert**. Unter diesem Aspekt unverhältnismäßig große Anlagen sollen von der Privilegierung ebenso wenig erfasst sein wie Anlagen, die etwa an Allgemeinflächen am Dach angebracht werden sollen.

Die Privilegierung besteht im Übrigen nur, „*sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist*“. So ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage etwa dann von einer Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG ausgenommen, wenn bereits eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage besteht.

Anders als bei der Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG<sup>3</sup> **bleibt die Privilegierung nach § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG nicht auf Kleinsterzeugungsanlagen beschränkt**. Auch für größere Anlagen am Balkon oder an der Terrasse wird die Privilegierung bei der gerichtlichen Ersetzung der Zustimmung nach § 16 Abs 2 Z 2 in Anspruch genommen werden können. Eine Grenze ergibt sich nur daraus, dass die Anlage nicht mehr Strom erzeugen darf, als für die Versorgung des betreffenden WE-Objekts nötig ist.

Zu bedenken bleibt, dass die Privilegierung nur den Entfall der alternativen positiven Genehmigungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2 Satz 1 WEG – Verkehrsübung oder wichtiges Interesse – betrifft. Die negativen Genehmigungsvoraussetzungen des § 16 Abs 2

Z 1 WEG – keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen wie insbesondere auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen – werden aber im Fall des Widerspruchs auch nur eines Wohnungseigentümers bzw auch nur einer Wohnungseigentümerin nach wie vor im gerichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden müssen. In der Begründung des Abänderungsantrags<sup>4</sup> wird darauf hingewiesen, dass dadurch trotz der Privilegierung in § 16 Abs 2 Z 2 Satz 2 WEG die Interessen der anderen Wohnungseigentümer:innen gewahrt bleiben. Als Beispiele für die mögliche Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen, welche einer Genehmigung seitens des Außerstreitgerichts entgegenstünde, werden die Blendwirkung der Photovoltaikpaneele bzw auch eine Belastung der Leitungskapazitäten (welche aber meines Erachtens zumindest bei Kleinsterzeugungsanlagen bis zu 0,8 kW wohl nicht zu befürchten ist) genannt. Auch eine mögliche Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses könnte sich als Stolperstein für die Genehmigung der Anbringung einer Photovoltaikanlage erweisen.

#### **b) Zustimmungsfiktion bei Kleinst-erzeugungsanlagen**

In **§ 16 Abs 5 WEG** wird der Katalog jener eigennützigen Änderungen, die dem Modell der Zustimmungsfiktion (in dem Sinne, dass die Zustimmung eines Wohnungseigentümers bzw einer Wohnungseigentümerin als erteilt gilt, wenn er bzw sie von der Änderung durch Übersendung verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht; in der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben

<sup>2</sup> AA 424 27. GP 2.

<sup>3</sup> Siehe hierzu und zum Begriff der Kleinst-erzeugungsanlage im Folgenden Punkt b).

<sup>4</sup> AA 424 27. GP 2.



und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden) unterliegen, um

- die **Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse** ausgeweitet.

Nach geltender Rechtslage ist eine Zustimmungsfiktion für Photovoltaikanlagen (und Solarthermieanlagen) nur vorgesehen, wenn sie an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten WE-Objekt angebracht werden sollen. Nach der Begründung des Abänderungsantrags<sup>5</sup> könne indes von einer vergleichbaren Situation dann ausgegangen werden, wenn eine Photovoltaikanlage an einem Balkon oder an einer Terrasse angebracht werden soll, weil auch in diesen Fällen die für die Anbringung verwendete Fläche für die Nutzung durch andere Wohnungseigentümer:innen nicht in Betracht käme.

**Deshalb solle die Möglichkeit der Zustimmungsfiktion auf die Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse ausgedehnt werden, sofern dem änderungswilligen Wohnungseigentümer bzw der änderungswilligen Wohnungseigentümerin am Balkon bzw an der Terrasse ein ausschließliches Nutzungsrecht zukommt.**

Für Photovoltaikanlagen, die nicht in einem ausschließlich dem jeweiligen Wohnungseigentümer bzw der jeweiligen Wohnungseigentümerin zugeordneten Bereich errichtet werden sollen, solle die Möglichkeit einer Zustimmungsfiktion nicht bestehen. Grundsätzlich wäre es nämlich wünschenswert, wenn das gemeinschaftliche Dach durch eine Gemeinschaftsanlage genutzt wird, weshalb die Dachfläche nicht für Einzelanlagen einzelner Wohnungseigentümer:innen „verbraucht“ werden sollte.

Darüber hinaus soll nach der Begründung des Abänderungsantrags<sup>6</sup> die Möglichkeit der Zustimmungsfiktion **nur für solche Photovoltaikanlagen am Balkon bzw an der Terrasse** vorgesehen werden, die **„steckerfertig“ sind und den Anforderungen für „Kleinsterzeugungsanlagen“ entsprechen.**

Davon sind die häufig als „Balkonkraftwerke“ bezeichneten Photovoltaikanlagen erfasst, die der Definition von „Kleinsterzeugungsanlagen“ im EIWOG 2010 entsprechen und die demnach eine Engpassleistung von weniger als 0,8 kW haben.<sup>7</sup> Die im EIWOG 2010 vorgegebene **Höchstgrenze von 0,8 kW darf** für die Zustimmungsfiktion **pro WE-Objekt** – auch wenn mehrere solcher Anlagen (beispielsweise an mehreren Balkonen des WE-Objekts) angebracht werden sollen – **nicht überschritten werden.** Damit soll sichergestellt werden, dass die für eine allfällige gemeinschaftliche Photovoltaikanlage notwendigen Leitungskapazitäten zur Verfügung stehen. **Gleichzeitig muss die Anlage „steckerfertig“ sein,** also an eine – bereits vorhandene – Steckdose angesteckt werden können.

Es könne nach der Antragsbegründung<sup>8</sup> davon ausgegangen werden, dass die Anbringung von „Balkonkraftwerken“ mit diesen Einschränkungen im Regelfall keine Nachteile für die anderen Wohnungseigentümer:innen zur Folge hat.

### **c) Inkrafttreten am 1. September 2024**

Gemäß **§ 58h WEG** werden die dargestellten Änderungen des § 16 Abs 2 WEG und des § 16 Abs 5 WEG am **1. September 2024** in Kraft treten.

<sup>5</sup> AA 424 27. GP 2 f.

<sup>6</sup> AA 424 27. GP 3.

<sup>7</sup> § 7 Abs. 1 Z 32a EIWOG 2010.

<sup>8</sup> AA 424 27. GP 3.