

sms.law.bites | Real Estate: Photovoltaikanlage im Wohnungseigentum – Was gilt für Balkon, Terrasse und Dach?

Ein Beitrag von sms.law Rechtsanwältin Anna Woschitz und sms.law Associate Lakitha Shetty

Die Errichtung einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) durch einen Wohnungseigentümer stellt im Wohnungseigentum eine rechtlich relevante Änderung des Wohnungseigentumsobjekts dar und ist daher grundsätzlich zustimmungspflichtig. Erfolgt die Umsetzung ohne die erforderlichen Zustimmungen der anderen Wohnungseigentümer drohen Beseitigungsansprüche.

👉 Voraussetzungen für Änderungen am Wohnungseigentumsobjekt

Gemäß § 16 Abs 2 WEG 2002 ist jeder Wohnungseigentümer zu Änderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt berechtigt. Sobald jedoch die Möglichkeit einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer besteht, ist die **Zustimmung aller Wohnungseigentümer** erforderlich. Als schutzwürdiges Interesse gilt grundsätzlich alles, was über bloß geringfügige Änderungen im Inneren des Wohnungseigentumsobjekts hinausgeht.

Der Änderungsbegriff ist dabei weit auszulegen: Auch Änderungen, die allgemeine Teile betreffen, fallen darunter. Da PV-Anlagen regelmäßig das äußere Erscheinungsbild verändern und häufig allgemeine Teile (z.B. Dach, Fassade) in Anspruch nehmen, ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

👉 Was tun, wenn nicht alle Wohnungseigentümer zustimmen?

Wird die Zustimmung verweigert, kann diese gerichtlich ersetzt werden – jedoch nur, wenn die Änderung

- ◆ keine Schädigung des Hauses,
- ◆ keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer,
- ◆ keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes, und
- ◆ keine Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder anderen Sachen begründet.

Für das Vorliegen dieser Ausschlussgründe ist der widersprechende Wohnungseigentümer beweispflichtig.

Zusätzlich bei allgemeinen Teilen: Werden allgemeine Teile in Anspruch genommen, muss die Änderung überdies entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers dienen. Hierfür ist der Wohnungseigentümer, welcher die Änderung durchführen möchte, beweispflichtig.

👉 Erleichterungen für PV-Anlagen

Der Gesetzgeber hat in den letzten Jahren schrittweise Erleichterungen geschaffen:

◆ Balkonkraftwerke als privilegierte Änderung gem. § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002:

Die Anbringung einer PV-Anlage am Balkon oder auf der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts gilt als privilegierte Änderung (§ 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002).

Damit darf die Zustimmung nicht mit der Begründung verweigert werden, dass die Änderung nicht verkehrsüblich sei oder kein wichtiges Interesse vorliege. Unverändert gelten jedoch die vorhin genannten Ausschlussgründe (keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen etc).

◆ **Zustimmungsfiktion des § 16 Abs 5 WEG 2002:**

In den Fällen des § 16 Abs 5 WEG 2002 gilt die Zustimmung als erteilt, wenn nach ordnungsgemäßer Verständigung der anderen Wohnungseigentümer kein Widerspruch innerhalb von zwei Monaten erfolgt. Dies betrifft insbesondere:

Reihen- und Einzelhäuser: Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaushaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt.

Kleinstenerzeugungsanlagen (Steckerfertige Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlagen): Für die Anbringung am Balkon oder an der Terrasse des Wohnungseigentumsobjektes.

👉 **Besondere Vorsicht bei PV-Anlagen am Dach**

Die Erleichterungen gelten nur für Balkone und Terrassen – nicht für das Dach oder sonstige allgemeine Teile. In der Entscheidung 5 Ob 137/21i versagte der OGH die Zustimmung zu einer eigennützigen PV-Anlage am Dach. Als Begründung wurde angeführt, dass die weitgehende Inanspruchnahme der Dachfläche durch einen einzelnen Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Errichtung einer PV-Anlagen für die anderen Wohnungseigentümer einschränkt und dies eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen darstelle.

Am Dach wird daher eine Unterscheidung zwischen eigennütziger und gemeinschaftlicher Anlage nötig: Eine PV-Anlage auf dem Dach, die nur einem Wohnungseigentümer dient, unterliegt den strengen Voraussetzungen des § 16 Abs 2 WEG 2002.

👉 **Praxistipps**

- ◆ **Klare Vorgehensweise bei der Verständigung:** Verständigung aller Wohnungseigentümer sowohl durch Hausanschlag als auch durch Übersendung an die korrekte Adresse jedes Wohnungseigentümers. Die Verständigung muss die geplante Anlage klar beschreiben und ausdrücklich auf die Rechtsfolgen des unterbliebenen Widerspruchs hinweisen.
- ◆ **Verpasster Widerspruch ist nicht gleich Entscheidung:** Ein allfälliger Widerspruch hat auf Papier oder auf dauerhaft speicherbarer elektronischer Form zu erfolgen (E-Mail ist ausreichend). Eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekts muss ein Wohnungseigentümer auch dann nicht dulden, wenn er einen Widerspruch unterlassen hat.
- ◆ **Bei Dachanlagen:** Zustimmung aller einholen und das konkrete persönliche Interesse dokumentieren. Bei der Größe darauf achten, dass andere Wohnungseigentümer nicht „verdrängt“ werden.
- ◆ **Prüfen von Alternativen:** Anregung einer gemeinschaftlichen PV-Anlage, die allen Wohnungseigentümern zugutekommt.