Klima- & Innovationsagentur Wien

# Photovoltaik und Wohnungseigentum

**Wer muss zustimmen, wenn auf einem Mehrparteienhaus eine Photovoltaik-Anlage errichtet werden soll?**

Wir haben für Sie zur ersten Orientierung die häufigsten Fälle und Fragestellungen kurz zusammengefasst. Bitte beachten Sie, dass wir als Klima- und Innovationsagentur keine Rechtsberatung erteilen können. Die genauen Anforderungen sind projektspezifisch zu betrachten und gegebenenfalls mit Rechtsexpert*innen abzuklären.

## Fall 1

**Mehrere Wohnungseigentümer*innen** wollen eine Photovoltaik-Anlage als **Gemeinschaftsanlage** errichten und betreiben. Es steht allen Eigentümer*innen offen, sich an der Anlage zu beteiligen und den Strom zu nutzen. Die Verteilung und Nutzung des Stroms kann über das Modell Gemeinschaftliche Erzeugungsanlage (nach § 16a, Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz 2010 - ElWOG 2010) erfolgen:

- Zur Beschlussfassung genügt die **einfache Mehrheit** der Wohnungseigentümer*innen (in aller Regel liegt ein Fall der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002 vor).
- Wenn **nicht alle Eigentümer*innen aktiv mitmachen,** dann werden die **Kosten** nur unter denjenigen Eigentümer*innen aufgeteilt, die sich tatsächlich an der Photovoltaik-Anlage beteiligen. Dafür ist immer ein **separater einstimmiger Beschluss** nach §§ 32, 33 WEG notwendig.
- Seit der Wohnungseigentumsgesetz-Novelle 2022 (§ 24 Abs. 4 WEG) besteht eine weitere Möglichkeit der Beschlussfassung, die es unter Umständen einfacher macht, bei einer Eigentümer*innenversammlung eine Mehrheit zu finden. Mehrheiten werden nach den **Miteigentumsanteilen** an der Liegenschaft bestimmt. Für das Zustandekommen eines gültigen Beschlusses gibt es zwei Varianten. Entweder braucht es dafür
  a) die einfache Mehrheit der Stimmen (50 % plus 1) bezogen auf **alle** Miteigentumsanteile oder
  b) die Zustimmung von mehr als zwei Drittel der **abgegebenen** Stimmen, wenn diese Stimmen mindestes einem Drittel der gesamten Miteigentumsanteile entsprechen.

## Fall 2

**Einzelne Wohnungseigentümer*innen** wollen eine Photovoltaik Anlage errichten und nutzen und tragen auch die Errichtungs- und Betriebskosten (keine gemeinschaftliche Errichtung und Nutzung wie in Fall 1):

- Dazu bedarf es der **Zustimmung aller Wohnungseigentümer*innen** (nach § 16, WEG 2022).
  Ein*e einzige*r Miteigentümer*in kann die (außergerichtliche) Beschlussfassung verhindern; die fehlende Zustimmung einzelner Miteigentümer*innen kann aber gerichtlich ersetzt werden. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf eine Interessenabwägung an, d.h. verweigert der/die Wohnungseigentümer*in die Zustimmung aus einem wichtigen Grund und ist der Grund des/der änderungswilligen Wohnungseigentümer*in nicht mindestens genauso wichtig, wird das Gericht die Zustimmung nicht ersetzen (siehe OGH 17. 3. 2022, 5 Ob 137/21i).

**Schon gewusst?**

**Die Zustimmung aller Wohnungseigentümer*innen ist immer dann erforderlich,** wenn einzelne Wohnungseigentümer*innen Änderungen an allgemeinen Teilen des Hauses durchführen wollen. Das betrifft neben dem Anbringen von Photovoltaik Modulen auf dem Dach oder am Balkon z.B. auch die Errichtung einer Pergola auf der Dachterrasse, die Errichtung von Steigleitungen über allgemeinen Teilen des Hauses, oder sonstige Änderungen an Fassade, Dach, Keller, Garage u.s.w.).

## Fall 3

Wohnungseigentümer*innen wollen die Photovoltaik Anlage unter **Beiziehung eines Contracting-Unternehmens**[1] errichten:

- Bei einer **Umsetzung als Gemeinschaftsanlage** genügt zur Beschlussfassung die **einfache Mehrheit** der Wohnungseigentümer*innen **(siehe Fall 1).**
- Wollen **einzelne Wohnungseigentümer*innen** eine Photovoltaik Anlage unter Beiziehung eines Contracting-Unternehmens errichten, bedarf es der **Zustimmung aller Wohnungseigentümer*innen (siehe Fall 2).**

1 Photovoltaik-Contracting ist eine Finanzierungsart für eine Anlage: Das Contracting-Unternehmen finanziert, errichtet und betreibt die Photovoltaik-Anlage. Die Wohnungseigentümer*innen können den Strom der Anlage zu vertraglich festgelegten Konditionen nutzen.

**Fall 4** (Sonderfall):
Einzelne Wohnungseigentümer*innen wollen auf ihrem **im Wohnungseigentum stehenden Reihenhaus oder Einzelgebäude** in einer Wohnhausanlage eine Photovoltaikanlage errichten (und tragen auch selbst die Errichtungs- und Betriebskosten):

- Es gilt die sog. **Zustimmungsfiktion** (nach § 16, WEG 2022). Die Wohnungseigentümer*innen, die das Projekt planen, müssen die übrigen Wohnungseigentümer*innen in der Wohnhausanlage über ihr Projekt angemessen informieren und dürfen dieses realisieren, wenn kein*e Wohnungseigentümer*in innerhalb von zwei Monaten ab Erhalt der entsprechenden Information widerspricht. Die Information an die übrigen Wohnungseigentümer*innen muss sowohl die wesentlichen Eckpunkte der geplanten Änderung beinhalten, als auch den ausdrücklichen Hinweis auf die Rechtsfolge des Unterbleibens eines Widerspruchs.

  **Bitte beachten Sie, dass**

  a) diese Regelung **nicht** für im Wohnungseigentum stehende Mehrparteienhäuser gilt und

  b) eine **„wesentliche und dauernde Beeinträchtigung“** auch trotz Unterbleiben des Widerspruchs nicht genehmigungsfähig ist. Das ist dann der Fall, wenn die Beeinträchtigung über die Zeit von Bauarbeiten, die zur Durchführung der Änderung notwendig sind, hinausreicht und eine bloße Beeinträchtigung eines schutzwürdigen Interesses nach § 16 Abs 2 Z 1 WEG 2002 deutlich übersteigt (z. B. die Schädigung des Hauses; eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses; bei Gefahr für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen etc.).