

Photovoltaikanlagen

Ein wohnungsrechtlicher Streifzug für Spengler

In den letzten fünf Jahren hat die Bedeutung von Photovoltaikanlagen in Österreich aufgrund von steigenden Energiekosten, der Notwendigkeit des Klimaschutzes sowie aufgrund von staatlichen Förderungen und Anreizen stark zugenommen. Zudem haben technologische Fortschritte und sinkende Installationskosten dazu geführt, dass immer mehr Haushalte und Unternehmen auf Solarenergie setzen, um ihre Energiekosten langfristig zu senken und unabhängiger von fossilen Brennstoffen zu werden.

Spengler sind dabei wesentliche Partner im Bereich der Photovoltaikinstallation. Dementsprechend werden immer mehr Spengler auch mit der Installation und Integration von Solarmodulen von Photovoltaikanlagen auf Dächern beauftragt.

Aus zivilrechtlicher Sicht stellen sich für die Eigentümer eines Einfamilienhauses kaum Fragen. Diese müssen keine Überlegungen zu den Fragen anstellen, ob und wenn ja von wem sie für die Errichtung einer Photovoltaikanlage eine Zustimmung und mit welcher Mehrheit einholen müssen. Ganz anders stellt sich die Situation bei Wohnungseigentumsobjekten dar. Zu diesen gehören etwa Wohnungseigentumsobjekte in einem Einzelgebäude, in Reihenhäusern oder Doppelhaushälften. Denn abhängig davon, zu welchem Zweck und Interesse die Photovoltaikanlage errichtet wird und an welchem Ort diese angebracht wird, müssen unterschiedliche rechtliche Erfordernisse beachtet werden.

Da das Wissen um diese Erfordernisse nicht nur für die Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentumsgemeinschaft selbst essentiell ist, sondern auch für die Vertragsgestaltung der Vertragspartner, die mit der Errichtung der Photovoltaikanlage beauftragt werden, von Interesse ist, soll an dieser Stelle ein kurzer Streifzug über die rechtlichen Aspekte gegeben werden.

Rechtliche Grundlagen

Bei einem Hausdach handelt es sich als Teil der „Außenhaut“ des Hauses um einen allgemeinen Teil des Hauses. Es macht dabei keinen Unterschied, welche Art von Dach – etwa Flachdach, Schrägdach oder Giebeldach – im konkreten Fall vorliegt. Es ist vielmehr zunächst zu unterscheiden, ob ein Wohnungseigentümer eine Photovoltaikanlage am Hausdach in seinem eigenen Interesse errichten möchte oder ob eine Photovoltaikanlage im gemeinschaftlichen Interesse aller Wohnungseigentümer errichtet werden soll.

Bei Photovoltaikanlagen, die im eigenen Interesse eines einzelnen Wohnungseigentümers errichtet werden, be-



Dr. Lisa Jost und Mag. Philipp Frenzl

steht zunächst die Möglichkeit, eine Benützungsregelung sämtlicher Wohnungseigentümer über die verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft zu vereinbaren (sogenannte Vorwegzustimmung gemäß § 17 Abs 1 WEG).

Zudem kann der Wohnungseigentümer eine gerichtliche Regelung über die Benützung der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft beantragen (§ 17 Abs 2 WEG). Denn grundsätzlich hat jeder Miteigentümer dann Anspruch auf eine annähernd seinem Miteigentumsanteil entsprechende Nutzung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft, wenn auch sein persönlicher Bedarf an einer solchen Nutzung vorliegt. Das bedeutet im Fall von



Photovoltaikanlagen und deren Nutzung zur Energieerzeugung grundsätzlich, dass jedem Wohnungseigentümer ein seinem Miteigentumsanteil entsprechender Anteil des Daches für die Nutzung zur Energiegewinnung zusteht (vgl. Pittl/Egger, wobl2024, 181 [182]).

Liegt eine solche Vorwegzustimmung nicht vor, muss bei der Errichtung einer Photovoltaikanlage im eigenen Interesse des Wohnungseigentümers, die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer eingeholt werden. Mit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 wird die Installierung erleichtert. Das Anbringen von Photovoltaikanlagen durch einzelne Wohnungseigentümer:innen an deren Dach oder Balkon/Terrasse, bei dem in der Regel auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden, wird durch die Aufnahme in § 16 Abs 2 Z 2 WEG zur privilegierten Änderung, für die nach § 16 Abs 5 WEG künftig auch eine gesetzliche Zustimmungsfiktion angenommen wird.

Deren Zustimmung gilt bei Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einem Reihenhaus oder einem Einzelgebäude als erteilt, wenn der betreffende Wohnungseigentümer von der geplanten Änderung sowohl durch Anschlag („Hausanschlag“, „Aushang“) an einer oder (je nach Anzahl der Häuser bzw. Stieghäuser) mehreren für alle Wohnungseigentümer deutlich sichtbaren Stelle(n) des Hauses (am „schwarzen Brett“) als auch durch Übersendung jedem Wohnungseigentümer – also individuell – schriftlich verständigt worden ist und dieser Wohnungseigentümer der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widersprochen hat (sogenannte „Zustimmungsfiktion“).

Hinsichtlich Photovoltaikanlagen, die im gemeinschaftlichen Interesse aller Wohnungseigentümer errichtet werden, muss zwischen Photovoltaikanlagen unterschieden werden, die auf einem Dach, also einer Allgmeinfläche,

1. ohne Nutzung von Wohnungseigentumsflächen oder Zubehörflächen, die im Eigentum einzelner Wohnungseigentümer stehen, und solchen, die auf einem Dach errichtet werden;
2. unter Nutzung von Wohnungseigentumsflächen oder Zubehörflächen, die im Eigentum einzelner Wohnungseigentümer stehen (etwa weil es erforderlich ist, Kabel für die Photovoltaikanlage durch einen Garten eines Wohnungseigentümers zu verlegen), errichtet werden.

Für unter Punkt 1 fallende Photovoltaikanlagen ist ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung gemäß § 29 Abs 1 WEG erforderlich, da es sich insbesondere nach Auffassung der Rechtsprechung um eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme handelt. Für unter Punkt 2 fallende Photovoltaikanlagen ist wohl ein einstimmiger Beschluss aller Wohnungseigentümer er-

forderlich oder ein Mehrheitsbeschluss, der gerichtlich genehmigt wurde.

Tipps für die Vertragserrichtung

Für den Fall, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft für die Errichtung einer Photovoltaikanlage erforderlich ist und ein solcher nicht vorliegt, sind aus praktischer Sicht grundsätzlich keine wesentlichen Nachteile für den zur Errichtung herangezogenen Vertragspartner denkbar. Nichtsdestotrotz ist aus anwaltlicher Vorsicht potentiellen Vertragspartnern, wie etwa errichtenden Spenglern, zu raten, im Vertragswerk eine Schad- und Klagloshaltung aufzunehmen. Eine solche schützt den Vertragspartner in einem solchen Fall, indem er den beauftragenden Wohnungseigentümer / die beauftragende Wohnungseigentümergeinschaft zum Ersatz eines allenfalls dem Vertragspartner aus dem Nichtvorliegen eines erforderlichen Beschlusses erwachsenden Schaden verpflichtet. Alternativ könnte der Vertrag auch unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen werden. In diesem Fall wäre der Vertrag bis zum Vorliegen des Beschlusses schwebend unwirksam.

Völkl Rechtsanwälte

Neutorgasse 12/9, 1010 Wien
E-Mail: p.frenzl@voelkl.partners
www.voelkl.partners ■



HECO-TOPIX®-plus:
Macht die Besten besser.

Magic Close

PerfectPitch

GripFit

www.heco-topix-plus.com