

Aufgrund der wiederholt an GEMYSAG herangetragenen Anfragen hinsichtlich der Zulässigkeit des Anbringens von Kleinsterzeugungsanlagen (sog. Balkonkraftwerken) auf Liegenschaften, an denen Wohnungseigentum begründet ist, möchten wir Sie folgendermaßen informieren:

Das Anbringen von landläufig als Balkonkraftwerke bezeichneten Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlagen (unter 800 Watt) stellt eine Änderung des Wohnungseigentumsobjekts im Sinne des § 16 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) dar. Es ist daher die schriftliche Zustimmung aller Wohnungseigentümer der betroffenen Liegenschaft einzuholen.

Da es sich um eine privilegierte Änderung im Sinne des § 16 Abs 5 WEG handelt, gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers als erteilt, wenn er von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs 5 WEG bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht (sogenannte Zustimmungsfiktion).

Sollten nicht alle anderen Wohnungseigentümer zustimmen bzw. deren Zustimmungen fingiert werden können, besteht die Möglichkeit, diese Zustimmung durch das zuständige Gericht ersetzen zu lassen. Ob ein dahingehender Antrag erfolgreich ist, hängt davon ab, ob die Voraussetzungen des § 16 Abs 1 WEG (zB keine Schädigung des Hauses, keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, Verkehrsüblichkeit der Änderung oder Vorliegen eines wichtigen Interesses des Wohnungseigentümers an der beabsichtigten Änderung) vorliegen.

Im Falle des Vorliegens der Zustimmung bzw. Genehmigung empfehlen wir den Abschluss einer Vereinbarung mit allen Liegenschaftseigentümern über die Zuständigkeit und Kostentragung für die Errichtung, Wartung sowie die zukünftige Erhaltung der PV-Anlage und dafür bestimmter Einrichtungen und Leitungen einschließlich allenfalls durch das Vorhandensein der PV-Anlage anfallende Mehrkosten und Beschädigungen. Auf diese Weise können zukünftige Diskussionen und Streitigkeiten in diesem Zusammenhang abgewendet werden.

Neben den wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen sind auch die baugesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Diesbezüglich empfehlen wir Ihnen, vorab mit der zuständigen Baubehörde (Gemeinde) Rücksprache zu halten. Grundsätzlich sind PV-Anlagen in der Größenordnung von Kleinsterzeugungsanlagen in der Steiermark „nur“ meldepflichtig, doch können beispielsweise auch Regelungen zum Ortsbildschutz von Relevanz sein.

Klarstellend teilen wir mit, dass die Mitwirkungskompetenz der GEMYSAG als Hausverwaltung hinsichtlich der Durchführung von Änderungen Ihres Wohnungseigentumsobjekts darauf beschränkt ist, Ihnen die Kontaktdaten Ihrer MiteigentümerInnen bekannt zu geben. Um die Einholung der Zustimmung samt Aufbereitung der hierfür erforderlichen Unterlagen sowie die Einhaltung der baugesetzlichen und allfälliger sonstiger Bestimmungen hat sich der änderungswillige Wohnungseigentümer selbst zu kümmern.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung!