

MERKBLATT

PV-Anlagen/E-Ladestationen im Wohnungseigentum

2024-07-29

Da in letzter Zeit vermehrt Anfragen von **Wohnungseigentümern** hinsichtlich der Genehmigung von PV-Anlagen oder E-Ladestationen an GEMYSAG herangetragen werden, teilen wir Ihnen folgende Informationen mit:

- PV-Anlagen auf Dächern von im **Wohnungseigentum** stehenden Reihenhäusern:

Wenn ein Wohnungseigentümer auf dem Dach seines Reihenhauses eine PV-Anlage errichten möchte, so handelt es sich hierbei um eine Änderung des Wohnungseigentumsobjektes gemäß § 16 Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Der änderungswillige Wohnungseigentümer hat die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer einzuholen. Zu diesem Zweck müssen alle anderen Wohnungseigentümer von der geplanten Änderung informiert werden, indem die beabsichtigten Maßnahmen klar und verständlich beschrieben werden, sodass sich die anderen Wohnungseigentümer ein Bild von der Maßnahme machen und dieser gegebenenfalls widersprechen können. Für den Widerspruch haben die anderen Wohnungseigentümer zwei Monate ab Verständigung Zeit. Sofern der geplanten Änderung nicht fristgerecht widersprochen wird, gilt sie als genehmigt. Auf diese Konsequenz sind die anderen Miteigentümer in der Verständigung über die geplante Änderung jedoch ausdrücklich hinzuweisen.

Sofern die GEMYSAG lediglich Hausverwalter der Liegenschaft ist, ist die Zustimmung der GEMYSAG nicht erforderlich, da es sich bei einer Änderung des Wohnungseigentumsobjekts um keine Verwaltungsangelegenheit handelt, sodass GEMYSAG in diesem Fall keinerlei Entscheidungsbefugnis zukommt. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage jedoch die Kontaktdaten der Wohnungseigentümer zur Verfügung, damit Sie diese entsprechend verständigen können.

Sofern die GEMYSAG auch Wohnungseigentümerin Ihrer Liegenschaft ist, ist auch die GEMYSAG über die geplante Änderung zu informieren und gelten die oben genannten Regelungen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die Durchführung der geplanten Änderung nur unter der Voraussetzung zulässig ist, dass keiner der anderen Wohnungseigentümer der Änderung fristgerecht widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs besteht die Möglichkeit, die Zustimmung durch das Gericht ersetzen zu lassen. Im diesbezüglichen Gerichtsverfahren würde geprüft werden, ob die im Wohnungseigentumsgesetz geregelten Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Änderung gegeben sind.

Die Kosten für die Errichtung der PV-Anlage sowie daraus resultierende Mehrkosten sind vom einzelnen Wohnungseigentümer zu tragen.

- PV-Anlagen auf Dächern von Mehrparteienhäusern (**Wohnungseigentum**):

Die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach eines Mehrparteienhauses zugunsten einzelner Wohnungseigentümer scheidet in der Regel an der Voraussetzung, dass eine entsprechende Benützungsregelung hinsichtlich des jeweiligen Teils der Dachfläche vorliegt.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass von der Eigentümergemeinschaft eine PV-Anlage auf dem Dach ihres Mehrparteienhauses installiert wird. Für die diesbezügliche rechtliche

Ausgestaltung gibt es verschiedene Möglichkeiten. Jedenfalls handelt es sich bei der Inanspruchnahme der Dachfläche zur Errichtung einer PV-Anlage um eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung. Es ist daher jedenfalls ein rechtswirksamer Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich.

- E-Ladestationen im **Wohnungseigentum**:

Grundvoraussetzung für die Errichtung einer Ladestation zum Laden von Elektrofahrzeugen durch den einzelnen Wohnungseigentümer ist zunächst, dass diesem Wohnungseigentümer der betreffende Abstellplatz zur alleinigen Benützung zur Verfügung steht. Darüber hinaus handelt es sich auch bei der Errichtung von E-Ladestationen um eine Änderung, bei der die Zustimmung aller anderen Wohnungseigentümer einzuholen ist. Soweit es sich um Langsamladestationen (derzeit wohl Laden bis 11 kW) handelt, gilt auch hier die Zustimmung als erteilt, wenn der Änderung nicht binnen 2 Monaten ab Verständigung widersprochen wird.

Die Kosten für die Errichtung der Ladestation sowie für notwendige Nebenarbeiten (zB Neuverlegung von Leitungen, Ergänzung von Zählern) sind vom änderungswilligen Wohnungseigentümer zu tragen. Sofern im Zuge der Errichtung der Ladestation Änderungen der elektrischen Versorgung der Liegenschaft wie zB die Erhöhung der Anschlusskapazität oder die Verstärkung bestehender Leitungen erforderlich ist, empfehlen wir dringend, mit allen Wohnungseigentümern eine Vereinbarung über die diesbezügliche Kostentragung zu treffen.

Des Weiteren ist gesetzlich geregelt, dass jeder Wohnungseigentümer, der eine Einzelvorrichtung zum Laden eines E-Fahrzeugs angebracht hat, die Nutzung wieder zu unterlassen hat, wenn die Eigentümergemeinschaft dies mittels Beschlusses von ihm verlangt und eine gemeinsame Anlage geschaffen wurde, durch die die elektrische Versorgung der Liegenschaft besser genutzt werden kann. Die Unterlassungsverpflichtung tritt jedoch jedenfalls erst fünf Jahre nach Errichtung der Einzelvorrichtung in Kraft.

Auch hinsichtlich der Errichtung von E-Ladestationen gilt, dass die Zustimmung der GEMYSAG nicht erforderlich ist, wenn sie lediglich Hausverwalter, nicht aber Wohnungseigentümer der Liegenschaft ist. Sofern GEMYSAG aber auch Wohnungseigentümer ist, ist die geplante Änderung GEMYSAG mitzuteilen und die diesbezügliche Zustimmung einzuholen.

Des Weiteren besteht auch bezüglich der Errichtung einer E-Ladestation die Möglichkeit, ein Gerichtsverfahren hinsichtlich der Genehmigung anzustrengen.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

GEMYSAG

Gemeinnützige Mürz-Ybbs Siedlungsanlagen-GmbH