

Welche Änderungen bringt die WEG-Novelle 2024?

Am 01. September 2024 trat das Gesetz, mit dem das WEG 2002 geändert wird (BGBl I 2024/92), in Kraft. Durch diese Gesetzesänderung wurde nur ein Paragraph des WEG 2002 geändert, und zwar § 16 WEG 2002. Dies soll die Installation von Photovoltaikanlagen durch Wohnungseigentümer erleichtern.

Es kam zu folgenden zwei Änderungen des § 16 WEG 2002:

- Einerseits wurde unter § 16 Abs 2 Z 2 WEG 2002 die „Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts“ ergänzt.
- Andererseits wurde unter § 16 Abs 5 WEG 2002 die „Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse“ ergänzt.

Dadurch wurden einerseits die privilegierten Änderungen (§ 16 Abs 2 WEG 2002) um die Photovoltaikanlagen und andererseits die Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs 5 WEG 2002) um steckerfertige Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlagen erweitert. Dabei ist die Ergänzung der privilegierten Änderungen weiter gefasst als die Ergänzung der Zustimmungsfiktion, da die privilegierten Änderungen um „Photovoltaikanlagen“ erweitert wurden, während die Zustimmungsfiktion nur „steckerfertige Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlagen“ betrifft.

Für Änderungen an einem Wohnungseigentumsobjekt ist die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich, sofern die Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist. Folglich wird auch für die Anbringung von Photovoltaikanlagen bzw. Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlage die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich sein.

Sollte die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer nicht erreicht werden können, besteht die Möglichkeit der gerichtlichen Ersetzung der fehlenden Zustimmungen. Unter § 16 Abs 2 WEG 2002 werden die Voraussetzungen genannt, unter welchen eine Zustimmung nicht verweigert werden darf, sowie die Möglichkeit, eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzen zu lassen. Da durch die WEG-Novelle 2024 nun unter Z 2 des § 16 Abs 2 WEG 2002 die „Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts“ aufgenommen wurde, sind die Wohnungseigentümer nun nicht mehr berechtigt, die Zustimmung zur Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts zu verweigern. Dies bedeutet auch, dass ein Wohnungseigentümer, der eine solche Photovoltaikanlage installieren möchte, die nicht erteilten Zustimmungen der anderen Wohnungseigentümer gerichtlich ersetzen lassen kann. Dadurch wird es in Zukunft einfacher sein, Photovoltaikanlagen installieren zu lassen.

Die Zustimmungsfiktion (§ 16 Abs 5 WEG 2002) besagt, dass die Zustimmung eines Wohnungseigentümers zu Änderungen als erteilt gilt, wenn er über die geplante Änderung – durch Übermittlung auf die in § 24 Abs. 5 WEG 2002 bestimmte Weise (sowohl durch Hausanschlag als auch durch Übersendung an den Wohnungseigentümer) – verständigt worden ist und der Änderung

nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In einer solchen Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des unterbliebenen Widerspruchs genannt werden.

Sollten Sie die Errichtung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage beabsichtigen, ist es daher wichtig, dass Sie in Ihrem Schreiben an die anderen Wohnungseigentümer die beabsichtigte Anlage genau und nachvollziehbar beschreiben und auch die Rechtsfolgen eines unterbliebenen Widerspruchs erwähnen. Es sollte zudem darauf geachtet werden, dass das Schreiben an die korrekten Adressen der jeweiligen Wohnungseigentümer übermittelt wird und zusätzlich ein Hausanschlag erfolgt.

Es bleibt abzuwarten, ob aufgrund dieser neuen Erleichterungen mehr Wohnungseigentümer ihre Balkone oder ihre Terrassen für die Anbringung von Photovoltaikanlagen nutzen werden.

Für allfällige Fragen steht Ihnen unser sms.law Real Estate Team gerne zur Verfügung! Simply mail to: realestate@sms.law