

1. Wer muss zustimmen, wenn auf einem Mehrparteienhaus eine PV-Anlage errichtet werden soll? Welche Zustimmungserfordernisse gelten?

Wie so oft in juristischen Angelegenheiten lautet die Antwort: Das kommt darauf an.

Wenn sich die Anlage im Wohnungseigentum befindet und die Wohnungseigentümer die Errichtung einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage gemäß § 16a EIWOG beschließen, wird in aller Regel ein Fall der außerordentlichen Verwaltung nach § 29 WEG vorliegen.

Zur Beschlussfassung genügt die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer. Seit Sommer 2022 besteht eine weitere Möglichkeit der Beschlussfassung. Wenn zumindest 1/3 aller Wohnungseigentümer bei der Eigentümerversammlung anwesend sind, genügt die Zustimmung von 2/3 aller auf der Eigentümerversammlung anwesenden Wohnungseigentümer zur gültigen Beschlussfassung.

Handelt es sich um ein Mehrparteienhaus, in dem nicht Wohnungseigentum, sondern schlichtes Miteigentum nach Anteilen besteht, kommen die Regelungen des ABGB und nicht des WEG hinsichtlich der Beschlussfassung und der notwendigen Mehrheiten zur Anwendung.

Die Installation einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage stellt auch nach dem ABGB-Miteigentumsrecht eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung dar. Der Unterschied zum WEG ist, dass hier schon ein einziger Miteigentümer die (außergerichtliche) Beschlussfassung verhindern kann. In diesem Fall kann die fehlende Zustimmung einzelner Miteigentümer gerichtlich ersetzt werden.

Soll die PV-Anlage unter Beiziehung eines Contracting-Unternehmens realisiert werden, liegt möglicherweise keine Angelegenheit der Verwaltung mehr vor, sondern eine sog. Verfügungshandlung. Diese bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

Schon gewusst?

Unter „Contracting“ versteht man im Bereich PV ein Modell zur Bereitstellung von PV-Anlagen für die Abnehmer. Diese Verträge zeichnen sich dadurch aus, dass das Contracting-Unternehmen (auch „Contractor“ genannt) die Anlage finanziert, errichtet und technisch betreibt. Ob der/die rechtliche Betreiber:in der Contractor oder der/die Nutzungsberechtigte des Gebäudes bzw. der Wohnung ist, hängt von der konkreten Ausgestaltung des Contracting-Modells ab.

Soll die PV-Anlage hingegen nicht von der Gemeinschaft, sondern von einem einzelnen Wohnungseigentümer auf (s)einem im Wohnungseigentum stehenden Reihenhaus oder Einzelgebäude errichtet werden, hilft ihm die sog. Zustimmungsfiktion: Er muss die übrigen Wohnungseigentümer über sein Projekt angemessen informieren und darf dieses realisieren, wenn kein Wohnungseigentümer innerhalb von zwei Monaten ab Erhalt der entsprechenden Information widerspricht.

Achtung: Diese Regelung gilt nicht für im Wohnungseigentum stehende Mehrparteienhäuser.

2. Wie kann ein Liegenschaftseigentümer den Mietern seines Mehrparteienhauses Strom verkaufen? Welche Vereinbarungen sind dafür notwendig?

Der Liegenschaftseigentümer kann selbst darüber entscheiden, ob er auf dem Dach der Liegenschaft eine PV-Anlage installiert und was er mit dem darin erzeugten Strom macht. Die Mieter haben keinen unbedingt durchsetzbaren Anspruch darauf, mit günstigem Strom vom Dach versorgt zu werden. Somit kann der Eigentümer selbst entscheiden, ob er den Ertrag aus der Anlage volleinspeist, die allgemeinen Teile der Liegenschaft mit Strom versorgt oder den Mietern Strom zur Versorgung der Wohnungen zur Verfügung stellt.

Wenn der Eigentümer den Strom für die allgemeinen Teile der Liegenschaft verwendet, darf er den Mietern (zumindest im Vollenwendungsbereich des MRG) nur seine eigenen Kosten verrechnen. Eine Gewinnkomponente darf in diesem Fall nicht enthalten sein. Wartungs- und Instandhaltungskosten der Anlage dürfen nach tatsächlichem Anfall weiterverrechnet werden, sofern sie „angemessen“ sind und üblicherweise in regelmäßigen Abständen notwendig werden.

Wird der Strom den Mietern zur Versorgung ihrer Wohnungen verkauft, ist in regulatorischer Hinsicht zu beachten, dass ein Verkauf des Stroms durch den Vermieter möglicherweise die Eigenschaft als Erzeuger bzw. Lieferant im Sinne des EIWOG begründet, was erheblichen administrativen Aufwand nach sich zieht. Hier wäre die Gründung einer Gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage (GE) nach § 16a EIWOG eine gute und derzeit immer mehr nachgefragte Möglichkeit. Im Rahmen der GE finden alle Stromflüsse „hinter“ dem öffentlichen Netz statt, was vor allem Gebühren und administrativen Aufwand spart. Soll der Strom hingegen auch über die Liegenschaftsgrenzen hinaus verteilt werden, könnte dies im Rahmen einer Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft („EEG“) geschehen.



3. Wer trägt die Errichtungskosten einer PV-Anlage auf dem Wohnungseigentumsobjekt?

Entscheiden sich die Wohnungseigentümer zur Errichtung einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage auf dem Dach des Hauses, tragen sie hierfür auch die Kosten nach Maßgabe des vereinbarten oder gesetzlichen Aufteilungsschlüssels.

Handelt es sich hingegen um die Anlage eines einzelnen Wohnungseigentümers, zu deren Errichtung die übrigen lediglich zugestimmt haben, von der sie aber nicht direkt partizipieren, trägt der einzelne Wohnungseigentümer die Errichtungs- und Betriebskosten.

Sehr häufig werden jedoch Pacht-Contracting-Modelle gewählt, bei denen der Contractor auf dem Dach des Hauses eine PV-Anlage auf eigene Kosten errichtet und den Wohnungseigentümern verpachtet. Im Rahmen der technischen und (oft ebenfalls vereinbarten) organisatorischen Betriebsführung ist der Contractor auch zur Erhaltung der Anlage auf eigene Kosten verpflichtet.

In diesem Fall schulden die Wohnungseigentümer nur die Zahlung des Pachtzinses, der aber zumeist so kalkuliert ist, dass sich über die gesamte Vertragslaufzeit neben dem laufenden Aufwand auch die Errichtungskosten der Anlage amortisieren.



Impressum

Medieninhaber/Herausgeber:

WIEN

**Niederhuber & Partner
Rechtsanwälte GmbH**
Reisnerstraße 53
1030 Wien

+43 1 513 21 24
office@nhp.eu
www.nhp.eu

SALZBURG

**Niederhuber & Partner
Rechtsanwälte GmbH**
Wilhelm-Spazier-Straße 2a
5020 Salzburg

+43 316 207 383
salzburg@nhp.eu
www.nhp.eu

GRAZ

**Niederhuber & Partner
Rechtsanwälte GmbH**
Metahofgasse 16
8020 Graz

+43 316 207 383
graz@nhp.eu
www.nhp.eu

Unternehmensgegenstand: www.nhp.eu/de/impresum

4. An wen kann ich mich wenden, wenn ich bei der Umsetzung Unterstützung benötige?

Die juristischen Profis von Niederhuber & Partner mit Sitz in Wien, Salzburg und Graz stehen Ihnen jederzeit bei Fragen rund um die Umsetzung Ihres PV-Projekts mit Rat und Tat zur Seite.

Ihr Kontakt bei Niederhuber & Partner

Dr. Florian Stangl, LL.M.
florian.stangl@nhp.eu
+43 1 513 21 24 - 0
Reisnerstraße 53
1030 Wien



Disclaimer:

NHP übernimmt für die Angaben in diesen FAQ keine Haftung. Die Ausführungen sind zur besseren Verständlichkeit simplifiziert und bieten lediglich eine erste Information. Stand der dargestellten Rechtslage ist 1.1.2023. Bitte konsultieren Sie bei rechtlichen Fragen stets einen Rechtsvertreter:in.