

15.38

**Abgeordneter Lukas Hammer** (Grüne): Herr Präsident! Sehr geehrte Frau Ministerin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Kollege Schrangl, ich wünsche dir für dein Leben nach der Politik persönlich alles, alles Gute! Und vielen Dank auch für die wertschätzenden Worte. Ich glaube, es täte uns allen gut, wenn wir diese wertschätzende Art auch während der Legislaturperiode mehr leben könnten.

Es ist schon erwähnt worden, es geht heute um ein Anliegen, das viele Bürgerinnen und Bürger haben, nämlich sich ein Balkonkraftwerk auf den eigenen Balkon oder die Terrasse, sofern man das hat, zu montieren. Das ist eine kleine Fotovoltaikanlage, mit der man Strom erzeugen kann, unter 800 Watt. Kollege Schrangl hat es ja angesprochen, es ist nicht besonders groß, aber so klein ist es auch nicht.

Mit ungefähr 800 Watt reicht der Strom von der Menge her aus, um den Kühlschrank und die Waschmaschine über das Jahr hinaus zu betreiben – wie gesagt: von der Menge.

Weil du (*in Richtung Abg. Schrangl*) gesagt hast, es amortisiert sich erst nach zehn Jahren: Das heißt, nach zehn Jahren bekommt man für viele, viele Jahre von der Sonne gratis Strom. Das ist etwas Gutes und das ist ein Traum, den sich viele Menschen in Österreich erfüllen möchten.

Ich bekomme allerdings sehr, sehr viele Zuschriften von Bürgerinnen und Bürgern, die sich so ein Balkonkraftwerk kaufen wollen, das man ganz einfach bei der Steckdose anstecken kann – allerdings vorzugsweise mithilfe eines Elektrikers –, das aber nicht können. Wenn man in einer Eigentumswohnung wohnt, in einer Eigentümergemeinschaft, dann müssen – ich habe gerade letztens wieder eine Zuschrift aus Attnang-Puchheim bekommen – aktiv alle Miteigentümer:innen zustimmen. Es reicht aus, wenn auch nur ein einziger Miteigentümer oder eine einzige Miteigentümerin gar nicht antwortet – schon gilt das als nicht zugestimmt und die Fotovoltaikanlage ist verunmöglicht.

Mit dem heutigen Beschluss machen wir Schluss mit diesem Ärgernis für viele Bürgerinnen und Bürger, weil wir eine neue Regelung im Wohnungseigentumsgesetz einführen: dass die Zustimmung bereits gilt, wenn die anderen Wohnungseigentümer informiert werden und man innerhalb von zwei Monaten keine Antwort bekommt. Zusätzlich ist die Zustimmung auch vereinfacht, weil wir Balkonkraftwerke im Wohnungseigentumsgesetz als privilegierte Änderung festlegen.

Das ist eine sehr gute Nachricht; deswegen bringe ich den gesamtändernden Abänderungsantrag ein, den ich aufgrund seiner Kürze verlesen muss:

### **Gesamtändernder Abänderungsantrag**

der Abgeordneten Lukas Hammer, Johann Singer, Kolleginnen und Kollegen

zum Bericht des Justizausschusses über den Antrag 4131/A der Abgeordneten Lukas Hammer, Andreas Ottenschläger, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (2623 d. B.)

Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:

„Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird

Der Nationalrat hat beschlossen:

Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002), BGBl. I Nr.70/2002, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021, wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Abs. 2 Z 2 werden nach dem Wort „Fahrzeugs“ ein Beistrich und die Wortfolge „einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts“ eingefügt.

2. In § 16 Abs. 5 wird nach der Wortfolge „der Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaushaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt,“ die Wortfolge „der Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinstenerzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse,“ eingefügt.

3. Nach dem § 58g wird folgender § 58h samt Überschrift eingefügt:

„Inkrafttretensbestimmung zum Bundesgesetz BGBl. I Nr. xxx/2024

§ 58h. § 16 Abs. 2 und 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2024 tritt mit 1. September 2024 in Kraft.““

\*\*\*\*\*

Heute ist somit ein sehr guter Tag für die Energiewende, weil wir die Errichtung von Balkonkraftwerken wesentlich erleichtern. – Vielen Dank. *(Beifall bei den Grünen.)*

15.43

*Der Antrag hat folgenden Gesamtwortlaut:*

### **Gesamtändernder Abänderungsantrag**

*der Abgeordneten Lukas Hammer, Johann Singer,*

*Kolleginnen und Kollegen*

*zum Bericht des Justizausschusses über den Antrag 4131/A der Abgeordneten Lukas Hammer, Andreas Ottenschläger, Kolleginnen und Kollegen betreffend ein Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird (2623 d.B.)*

*Der Nationalrat wolle in zweiter Lesung beschließen:*

*„Bundesgesetz, mit dem das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert wird*

*Der Nationalrat hat beschlossen:*

Das Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002), BGBl. I Nr.70/2002, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 222/2021, wird wie folgt geändert:

1. In § 16 Abs. 2 Z 2 werden nach dem Wort „Fahrzeugs“ ein Beistrich und die Wortfolge „einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse zur Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts“ eingefügt.
2. In § 16 Abs. 5 wird nach der Wortfolge „der Anbringung einer Solaranlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt,“ die Wortfolge „der Anbringung einer steckerfertigen Photovoltaik-Kleinsterzeugungsanlage am Balkon oder an der Terrasse,“ eingefügt.
3. Nach dem § 58g wird folgender § 58h samt Überschrift eingefügt:

*„Inkrafttretensbestimmung zum Bundesgesetz BGBl. I Nr. xxx/2024*

*§ 58h. § 16 Abs. 2 und 5 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. xxx/2024 tritt mit 1. September 2024 in Kraft.““*

### *Begründung*

Viele Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen wollen ihren Balkon oder ihre Terrasse für die Anbringung von Photovoltaikanlagen nutzen, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und ihre Stromrechnung zu entlasten.

Wenn dadurch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerinnen möglich ist, ist das aber nur mit Zustimmung aller anderen zulässig; diese Zustimmung kann unter bestimmten Voraussetzungen gerichtlich ersetzt werden.

Mit diesem Entwurf sollen Erleichterungen bei der Erlangung der Zustimmung geschaffen werden, indem in bestimmten Fällen eine Zustimmung schon dann als erteilt gilt, wenn die anderen Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen ordnungsgemäß verständigt werden und niemand der geplanten Maßnahme widerspricht (§ 16 Abs. 5).

Überdies sollen die Voraussetzungen für die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung gelockert werden (§ 16 Abs. 2 Z 2).

Zu Z 1 (§ 16 Abs. 2)

Wenn bei einer beabsichtigten Änderung nach § 16 auch allgemeine Teile der Liegenschaft in Anspruch genommen werden sollen, dann muss die Änderung nach § 16 Abs. 2 Z 2 entweder der Übung des Verkehrs entsprechen oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers bzw. der Wohnungseigentümerin dienen, damit eine nicht erteilte Zustimmung gerichtlich ersetzt werden kann. Bei bestimmten, im zweiten Satz von § 16 Abs. 2 Z 2 angeführten „privilegierten“ Änderungen gelten diese Voraussetzungen jedenfalls als erfüllt.

Im Fall der Anbringung von Photovoltaikanlagen werden allgemeine Teile in Anspruch genommen, regelmäßig auch bei der Anbringung von „Balkonkraftwerken“, soweit diese am Balkongeländer montiert werden sollen.

Wenn die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen für die Anbringung einer Photovoltaikanlage nicht erlangt werden kann, ist eine der Voraussetzungen für eine gerichtliche Ersetzung dieser Zustimmung demnach, dass die geplante Änderung entweder der Übung des Verkehrs entspricht oder einem wichtigen Interesse des Wohnungseigentümers bzw. der Wohnungseigentümerin dient. Es ist aber nicht geklärt, in welchen Fällen im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen vom Vorliegen dieser Voraussetzungen ausgegangen werden kann.

Diese Unklarheit soll in einem Teilbereich dadurch beseitigt werden, dass das Anbringen bestimmter Photovoltaikanlagen in § 16 Abs. 2 Z 2 als privilegierte Änderung verankert wird. Diese Privilegierung soll für Photovoltaikanlagen gelten, die ein Wohnungseigentümer bzw. eine Wohnungseigentümerin im Rahmen einer Änderung nach § 16 am Balkon oder an der Terrasse seines bzw. ihres Wohnungseigentumsobjekts anbringen möchte und deren Zweck die Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts ist. Hinsichtlich des Anbringungsorts ist die Privilegierung also auf Bereiche eingeschränkt, die ausschließlich von dem änderungswilligen

Wohnungseigentümer bzw. der änderungswilligen Wohnungseigentümerin genutzt werden können. Überdies setzt die Privilegierung voraus, dass die Photovoltaikanlage nicht größer dimensioniert ist, als es die Versorgung des Wohnungseigentumsobjekts erfordert. Unter diesem Aspekt unverhältnismäßig große Anlagen sollen von der Privilegierung ebenso wenig erfasst sein wie Anlagen, die etwa an Allgemeinflächen am Dach angebracht werden sollen.

Die Privilegierung besteht im Übrigen nur, „sofern der Anschluss an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist“. Diese bereits jetzt in § 16 Abs. 2 Z 2 für bestimmte Maßnahmen bestehende Einschränkung kann die Errichtung einer Photovoltaikanlage etwa dann von einer Privilegierung ausnehmen, wenn bereits eine Gemeinschaftsanlage besteht.

Wenn diese Anforderungen vorliegen, soll bei Photovoltaikanlagen die Erfüllung der Voraussetzungen „der Übung des Verkehrs entsprechend“ bzw. „dem Interesse des Wohnungseigentümers dienend“ nicht im Einzelfall geprüft werden müssen.

Die gerichtliche Ersetzung einer nicht erteilten Zustimmung setzt – wie bei allen privilegierten Änderungen – auch bei Photovoltaikanlagen zudem nach § 16 Abs. 2 Z 1 voraus, dass die Änderung weder eine Schädigung des Hauses noch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Wohnungseigentümer bzw. Wohnungseigentümerinnen zur Folge hat. Durch diese Anforderungen ist gewährleistet, dass trotz der Privilegierung auch die Interessen der anderen gewahrt bleiben. Diese Anforderungen können einer gerichtlichen Ersetzung der Zustimmung beispielsweise im Zusammenhang mit der Blendwirkung der Photovoltaikpaneele oder im Zusammenhang mit der Belastung der Leitungskapazitäten entgegenstehen. Auch auf die in § 16 Abs. 2 Z 1 explizit genannte Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses wird bei Photovoltaikanlagen Bedacht zu nehmen sein.

Zu Z 2 (§ 16 Abs. 5)

Für bestimmte Fälle gilt die Zustimmung eines Wohnungseigentümers bzw. einer Wohnungseigentümerin zu nach § 16 geplanten Änderungen schon dann als erteilt, wenn er bzw. sie von der geplanten Änderung durch Übersendung auf die in § 24 Abs.

5 bestimmte Weise verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben und müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden.

Derzeit ist eine solche „Zustimmungsfiktion“ für Photovoltaikanlagen (und Solarthermieranlagen) nur vorgesehen, wenn sie an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt angebracht werden sollen.

Von einer vergleichbaren Situation kann dann ausgegangen werden, wenn eine Photovoltaikanlage an einem Balkon oder an einer Terrasse angebracht werden soll, weil auch in diesen Fällen die für die Anbringung verwendete Fläche für die Nutzung durch andere Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerinnen nicht in Betracht käme.

Deshalb soll die Möglichkeit der Zustimmungsfiktion auf die Anbringung einer Photovoltaikanlage am Balkon oder an der Terrasse ausgedehnt werden. Freilich sind davon nur Balkone oder Terrassen erfasst, für die dem änderungswilligen Wohnungseigentümer bzw. der änderungswilligen Wohnungseigentümerin ein ausschließliches Nutzungsrecht zukommt. Darüber hinaus soll die Möglichkeit der Zustimmungsfiktion nur für solche Photovoltaikanlagen am Balkon bzw. an der Terrasse vorgesehen werden, die „steckerfertig“ sind und den Anforderungen für „Kleinstenerzeugungsanlagen“ entsprechen. Davon sind die häufig als „Balkonkraftwerke“ bezeichneten Photovoltaikanlagen erfasst, die der Definition von „Kleinstenerzeugungsanlagen“ im EIWOG 2010 entsprechen und die demnach eine Engpassleistung von weniger als 0,8 kW haben (§ 7 Abs. 1 Z 32a EIWOG 2010). Die im EIWOG 2010 vorgegebene Höchstgrenze von 0,8 kW darf pro Wohnungseigentumsobjekt – auch wenn mehrere solcher Anlagen (beispielsweise an mehreren Balkonen des Wohnungseigentumsobjekts) angebracht werden sollen – nicht überschritten werden, wenn eine Zustimmungsfiktion in Anspruch genommen werden soll. Gleichzeitig muss die Anlage „steckerfertig“ sein, also an eine – bereits vorhandene – Steckdose angesteckt werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Anbringen von „Balkonkraftwerken“ mit diesen Einschränkungen im Regelfall keine Nachteile für die anderen

Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümerinnen hat, sodass dafür die Möglichkeit der Zustimmungsfiktion geschaffen werden soll.

Für Photovoltaikanlagen, die nicht in einem ausschließlich dem jeweiligen Wohnungseigentümer bzw. der jeweiligen Wohnungseigentümerin zugeordneten Bereich errichtet werden sollen, soll die Möglichkeit einer Zustimmungsfiktion ebenso wenig bestehen wie für Anlagen, die nicht an eine vorhandene Steckdose angesteckt werden oder die die für Kleinsterzeugungsanlagen vorgesehenen Grenzen überschreiten. Grundsätzlich wäre es nämlich wünschenswert, wenn das gemeinschaftliche Dach durch eine Gemeinschaftsanlage genutzt wird, weshalb die Dachfläche nicht für Einzelanlagen einzelner Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerinnen „verbraucht“ werden sollte, und für eine solche Nutzung auch die notwendigen Leitungskapazitäten zur Verfügung stehen. Deshalb sollen die Nutzung solcher Flächen durch einzelne Wohnungseigentümer oder Wohnungseigentümerinnen und das Anbringen größerer Anlagen durch einzelne nicht im Wege einer Zustimmungsfiktion im Besonderen gefördert werden. Soweit größere Anlagen aber am Balkon oder an der Terrasse angebracht werden sollen, wird die neu geschaffene Privilegierung bei der gerichtlichen Ersetzung der Zustimmung nach § 16 Abs. 2 Z 2 in Anspruch genommen werden können.

\*\*\*\*\*

**Präsident Mag. Wolfgang Sobotka:** Der Abänderungsantrag ist ordnungsgemäß eingebracht, ausreichend unterstützt und steht mit in Verhandlung.

Zu Wort gemeldet ist Frau Abgeordnete Becher. – Bitte sehr, Frau Abgeordnete.