Herbert Windisch
RE/MAX Wien Donaustadt
windisch.immo

RATGEBER WOHNUNGSEIGENTUM & MIETE · ENERGIE

E-Ladestation und Photovoltaik: Was ist erlaubt?

Wallbox, gemeinsame Ladeinfrastruktur, PV-Anlage und Balkonkraftwerk – was Wohnungseigentümer, Vermieter und Mieter dürfen, was nicht, und welche Fristen Sie kennen müssen.

Ratgeber für Eigentümer und Vermieter · Recherchestand: November 2026 · Schwerpunkt Wien / Österreich

Inhalt

1. Das Wichtigste auf einen Blick
2. Die rechtlichen Grundlagen
3. Wallbox in der Eigentumswohnung
4. Gemeinsame Ladeinfrastruktur
5. Photovoltaik am Haus
6. Balkonkraftwerk
7. Was Mieter dürfen
8. Tipps für Vermieter
9. Technik, Netz, Förderung
10. Checklisten

Hinweis: Dieser Ratgeber wurde mit Hilfe künstlicher Intelligenz (KI) recherchiert und erstellt. Er dient nur der allgemeinen Information, ist keine Rechts-, Steuer- oder Fachberatung und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird keine Haftung übernommen. Details siehe letzte Seite.

Das Wichtigste auf einen Blick

- **Wohnungseigentümer** dürfen bestimmte Maßnahmen auf eigene Kosten erleichtert umsetzen: unter anderem eine **Vorrichtung zum Langsamladen** von E-Autos, eine **Solaranlage an einem Reihenhaus oder Einzelgebäude** und nach aktueller Fachliteratur ein **Balkonkraftwerk** (privilegierte Maßnahmen, § 16 Abs. 5 WEG).
- Für diese Maßnahmen gilt die **Zustimmungsfiktion**: Wer alle Miteigentümer ordnungsgemäß schriftlich informiert und binnen **zwei Monaten** keinen Widerspruch erhält, hat die Zustimmung.
- **Schnellladen (11 oder 22 kW)** und eine **PV-Anlage auf dem Gemeinschaftsdach** sind nicht privilegiert. Dafür braucht es die Zustimmung aller, einen Beschluss oder eine Entscheidung des Gerichts.
- Eine **gemeinsame Ladeinfrastruktur** kann seit 2022 leichter per Mehrheitsbeschluss beschlossen werden.
- **Mieter** müssen wesentliche Veränderungen dem Vermieter anzeigen (§ 9 MRG). Lehnt der Vermieter nicht binnen zwei Monaten ab, gilt die Zustimmung als erteilt. **Vermieter sollten diese Frist unbedingt im Blick behalten.**

1. Die rechtlichen Grundlagen

Welche Regeln gelten, hängt davon ab, **wer** etwas einbauen will und **wo**:

Situation	Maßgebliche Regeln
Wohnungseigentümer im Mehrparteienhaus	Wohnungseigentumsgesetz (WEG), insbesondere § 16 (Änderungsrecht) und § 16 Abs. 5 (privilegierte Maßnahmen mit Zustimmungsfiktion), § 24 und § 29 (Beschlüsse der Gemeinschaft)
Mieter einer Wohnung im Mietrechtsgesetz	§ 9 MRG (Veränderungen durch den Mieter), § 10 MRG (Investitionsersatz), Mietvertrag
Mieter außerhalb des MRG (z. B. viele Einfamilienhäuser)	Allgemeines Zivilrecht (ABGB) und Mietvertrag – in der Regel ist die Zustimmung des Vermieters nötig
Alle	Bauordnung des Bundeslandes, Elektrotechnik-Vorschriften, Bedingungen des Netzbetreibers, bei Schutzzonen und Denkmalschutz zusätzliche Auflagen

Mit der **WEG-Novelle 2022** (in Kraft seit 1.1.2022) hat der Gesetzgeber das sogenannte „Right to Plug“ eingeführt. Ziel war, klimafreundliche Maßnahmen in Eigentumswohnhäusern zu erleichtern, die früher oft am Veto eines einzigen Nachbarn scheiterten.

2. Wallbox in der Eigentumswohnung

Das Langsamladen ist privilegiert

Ein Wohnungseigentümer darf eine **Vorrichtung zum Langsamladen** eines E-Fahrzeugs (z. B. auf seinem Garagen- oder Kfz-Abstellplatz) erleichtert errichten. Das Gesetz definiert „Langsamladen“ nicht mit einer Zahl. In der Lehre und Praxis wird meist eine Grenze von etwa **5,5 kW Ladeleistung** angenommen (der ÖAMTC spricht von „vermutlich bis 5,5 kW“). Wallboxen mit **11 oder 22 kW** fallen nach dieser Auslegung **nicht** unter die Privilegierung.

So funktioniert die Zustimmungsfiktion

1. **Genaue Planung:** Gerät, Ladeleistung, Montageort, Leitungsführung, Zähler und Absicherung festlegen. Am besten mit Datenblatt und Plan des Elektrotechnikers.
2. **Schriftliche Verständigung aller Miteigentümer** – nachweisbar zugestellt. Die Verständigung muss die Maßnahme konkret beschreiben und auf die Rechtsfolge hinweisen, dass die Zustimmung bei Schweigen als erteilt gilt.
3. **Zwei Monate warten.** Die Frist läuft ab Zugang der Verständigung.
4. **Kein Widerspruch?** Dann gilt die Zustimmung als erteilt. **Widerspricht** jemand fristgerecht, kann der Wohnungseigentümer die Zustimmung durch das Bezirksgericht (Außerstreitverfahren) ersetzen lassen.

TYPISCHE FEHLER

- Eine 11-kW-Wallbox wird als „Langsamladestation“ gemeldet.
- Die Verständigung ist zu ungenau (kein Datenblatt, keine Leitungsführung). Dann beginnt die Frist möglicherweise gar nicht zu laufen.
- Mit dem Einbau wird vor Ablauf der zwei Monate begonnen.
- Die Anschlussleistung des Hauses wird nicht geprüft und der Netzbetreiber wird nicht eingebunden.

Kosten und Erhaltung: Errichtung, Betrieb und Erhaltung der eigenen Ladestation trägt der jeweilige Wohnungseigentümer. Die notwendige Leitungsführung durch allgemeine Teile des Hauses ist laut Fachliteratur Teil der Maßnahme, wenn sie sachlich notwendig ist und offengelegt wurde. Typische Kosten laut ÖAMTC: Wallbox ab rund 400 Euro, Installation ab rund 500 Euro – je nach Leitungslänge oft deutlich mehr.

3. Gemeinsame Ladeinfrastruktur in der Garage

Wollen mehrere Eigentümer laden, ist eine **Gemeinschaftslösung** oft sinnvoller als viele Einzelanlagen. Sie verhindert, dass die Hausanschlussleistung überlastet wird, und erleichtert spätere Erweiterungen. Typisch ist ein **Lastmanagement**, das die verfügbare Leistung auf alle Ladepunkte verteilt.

- Seit 2022 kann ein solcher Beschluss erleichtert gefasst werden: Unter bestimmten Voraussetzungen genügt die **Mehrheit der abgegebenen Stimmen**, wenn diese zugleich mindestens **ein Drittel aller Miteigentumsanteile** repräsentiert.
- Die Gemeinschaftsanlage kann laut ÖAMTC bis zu 22 kW pro Ladepunkt ermöglichen.
- Die Kosten können nach der Nutzung verteilt werden. Wer nicht lädt, muss in der Regel nicht für den Strom anderer bezahlen. Achten Sie auf einen klaren Aufteilungsschlüssel im Beschluss.
- Beschlüsse können innerhalb bestimmter Fristen bei Gericht angefochten werden. Halten Sie die formalen Vorgaben (Ankündigung, Beschlussfassung, Aushang) genau ein. Die Hausverwaltung unterstützt dabei.

PRAXIS-TIPP

Lassen Sie zuerst von einem Elektrotechnik-Unternehmen ein **Konzept für die ganze Garage** erstellen (Hausanschluss, Leerverrohrung, Lastmanagement, Abrechnung). Auch wer erst später ein E-Auto kauft, kann sich dann einfach anschließen. Eine vorbereitete Garage steigert den Wert aller Wohnungen.

4. Photovoltaik am Haus

Reihenhaus oder Einzelgebäude im Wohnungseigentum

Privilegiert ist die Anbringung einer **Solaranlage an einem Reihenhaus oder einem sonstigen Einzelobjekt** (z. B. ein eigenes Haus in einer Wohnungseigentumsanlage). Hier gilt ebenfalls die Zustimmungsfiktion mit zwei Monaten Frist. Das äußere Erscheinungsbild der Anlage darf nicht überwiegend beeinträchtigt werden. Statik und Sicherheit müssen passen.

PV-Anlage auf dem gemeinsamen Dach

Das Dach eines Mehrparteienhauses ist in der Regel **allgemeiner Teil** der Liegenschaft. Eine PV-Anlage dort ist **keine privilegierte Einzelmaßnahme**. Möglich sind zwei Wege:

- **Gemeinschaftsanlage:** Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Errichtung und verteilt den Strom, z. B. als gemeinschaftliche Erzeugungsanlage oder über eine Energiegemeinschaft nach dem Elektrizitätsrecht.
- **Einzelnutzung einer Dachfläche:** Soll ein einzelner Eigentümer eine Dachfläche für sich nutzen, braucht es in der Regel eine Vereinbarung mit allen Miteigentümern bzw. eine Entscheidung des Gerichts. Ob eine Dachfläche einem Objekt zugeordnet werden kann, hängt vom Wohnungseigentumsvertrag und der Parifizierung ab.

Baurecht: Je nach Bundesland, Größe und Lage (z. B. Schutzzone in Wien, Denkmalschutz) kann eine Bauanzeige oder Baubewilligung nötig sein. Klären Sie das vor der Auftragsvergabe mit der Baubehörde.

5. Balkonkraftwerk (Stecker-PV)

Ein Balkonkraftwerk ist eine kleine, steckerfertige PV-Anlage, die meist am Balkongeländer oder auf der Terrasse montiert und über eine Steckdose eingespeist wird.

- **Leistung:** Als Kleinsterzeugungsanlage gelten in Österreich Geräte mit bis zu **800 W Wechselrichterleistung**.
- **Meldung:** Die Anlage ist beim **Netzbetreiber zu melden**. Diese Pflicht gilt unabhängig vom Wohnrecht.
- **Wohnungseigentum:** Laut aktueller Fachliteratur (Stand 2026) zählt die steckerfertige Kleinst-PV-Anlage am eigenen Balkon oder auf der eigenen Terrasse zu den privilegierten Maßnahmen nach § 16 Abs. 5 WEG. Es gilt also die Zustimmungsfiktion. Die Quellen sind beim Zeitpunkt der Einführung nicht einheitlich. Prüfen Sie den aktuellen Gesetzestext oder fragen Sie die Hausverwaltung.
- **Sicherheit:** Die Module müssen sturmsicher befestigt sein. Nichts darf herabfallen. Das äußere Erscheinungsbild darf nicht überwiegend beeinträchtigt werden.

> **MIETER AUFGEPASST**
>
> Die Privilegierung im WEG gilt für **Wohnungseigentümer**. Mieter haben in Österreich kein ausdrückliches gesetzliches Recht auf ein Balkonkraftwerk. Sie brauchen in der Praxis die Zustimmung des Vermieters. In einer Eigentumswohnanlage muss der vermietende Wohnungseigentümer unter Umständen zusätzlich das WEG-Verfahren gegenüber den Miteigentümern einleiten.

6. Was Mieter dürfen

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes regelt **§ 9 MRG**, wann Mieter ihre Wohnung verändern dürfen:

- Der Mieter muss eine **wesentliche Veränderung** (z. B. Einbau einer Wallbox, Leitungen, Montage am Balkon) dem Vermieter **vorher anzeigen**.
- **Lehnt der Vermieter nicht innerhalb von zwei Monaten** nach Zugang der Anzeige ab, **gilt seine Zustimmung als erteilt**.
- Der Vermieter darf nur ablehnen, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen. Dazu gehören zum Beispiel: Die Veränderung entspricht dem Stand der Technik, ist übungsgemäß oder dient einem wichtigen Interesse des Mieters, die Kosten trägt der Mieter, es entsteht keine Schädigung des Hauses und keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen.
- Bei Streit entscheidet die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht.
- Bei Auszug kann der Vermieter unter Umständen die **Wiederherstellung** verlangen. Ob der Mieter für eine Investition einen **Ersatz** erhält (§ 10 MRG), hängt vom Einzelfall ab.

Wallbox in der Mietgarage: Gehört der Stellplatz zu einer Eigentumswohnanlage, kann der Vermieter die Zustimmung meist nicht allein geben. Dann sind die Regeln des WEG für den Vermieter als Wohnungseigentümer zusätzlich zu beachten. Bei Genossenschaftswohnungen (WGG) gelten eigene Regeln mit Erleichterungen für Ladeinfrastruktur.

7. Tipps für Vermieter

SO SCHÜTZEN SIE SICH ALS VERMIETER

- **Fristen notieren:** Erhalten Sie die Anzeige eines Mieters, tragen Sie sofort das Fristende (zwei Monate) ein. Eine Ablehnung sollte schriftlich, begründet und nachweisbar zugestellt werden.
- **Bedingungen vereinbaren:** Statt abzulehnen, können Sie eine schriftliche Vereinbarung treffen: Ausführung nur durch einen befugten Fachbetrieb, Elektrobefund, Versicherung, Haftung, Rückbau oder Verbleib bei Auszug.
- **Mietvertrag ergänzen:** Regeln Sie bei Neuvermietungen, wie mit Ladestationen, Balkonkraftwerken und Montagen an der Fassade umzugehen ist.
- **Mitdenken statt blockieren:** Eine Wallbox oder eine PV-Lösung macht Ihre Immobilie für Mieter und spätere Käufer attraktiver.

8. Technik, Netz und Förderungen

- **Anschlussleistung:** Vor dem Einbau muss geklärt werden, ob der Hausanschluss genug Leistung bietet. Die Anfrage beim Netzbetreiber stellt in der Regel das beauftragte Elektrotechnik-Unternehmen.
- **Fachbetrieb:** Ladestationen und fest angeschlossene PV-Anlagen dürfen nur von befugten Elektrotechnik-Unternehmen installiert werden. Lassen Sie sich die Ausführung dokumentieren.
- **Zähler und Abrechnung:** Laden über den eigenen Wohnungszähler, über einen eigenen Zähler oder über einen Ladestellenbetreiber mit Abrechnung – das sollte vorab entschieden werden.
- **Versicherung:** Informieren Sie Ihre Gebäude- bzw. Haushaltsversicherung über Ladestation und PV-Anlage.
- **Förderungen:** Bund, Länder und teils Gemeinden fördern Ladeinfrastruktur und Photovoltaik. Programme, Fördersätze und Fristen ändern sich häufig. Prüfen Sie vor der Bestellung die aktuellen Bedingungen, denn oft muss der Antrag vor dem Kauf oder innerhalb einer Frist gestellt werden. Die befristete Umsatzsteuerbefreiung für kleine PV-Anlagen aus den Jahren 2024 und 2025 ist nach unserem Kenntnisstand ausgelaufen.

9. Checklisten

Für Wohnungseigentümer (Wallbox oder Balkonkraftwerk)

- [ ] Wohnungseigentumsvertrag und Hausordnung prüfen
- [ ] Angebot und Datenblatt beim Fachbetrieb einholen (Wallbox: Ladeleistung bis ca. 5,5 kW für die Privilegierung)
- [ ] Hausverwaltung informieren und Anschlussleistung klären
- [ ] Alle Miteigentümer schriftlich, konkret und nachweisbar verständigen, mit Hinweis auf die Rechtsfolge
- [ ] Zwei Monate ab Zugang abwarten und erst danach einbauen
- [ ] Netzbetreiber-Meldung durchführen (Balkonkraftwerk, PV) bzw. durch den Fachbetrieb erledigen lassen
- [ ] Förderungen vor der Bestellung prüfen und Unterlagen aufbewahren

Für Mieter

- [ ] Mietvertrag prüfen und Vorhaben dem Vermieter schriftlich mit allen Details anzeigen
- [ ] Antwort bzw. Ablauf der Zwei-Monats-Frist abwarten und Vereinbarungen schriftlich festhalten
- [ ] Ausführung nur durch einen Fachbetrieb, Dokumentation an den Vermieter
- [ ] Rückbau bzw. Verbleib bei Auszug vorab vereinbaren

Für Vermieter

- [ ] Eingang jeder Anzeige mit Datum festhalten und Fristende eintragen
- [ ] Bei Eigentumswohnung: Zustimmungserfordernis der Miteigentümer prüfen
- [ ] Zustimmung mit Bedingungen (Fachbetrieb, Haftung, Rückbau) schriftlich erteilen oder fristgerecht begründet ablehnen
- [ ] Ladestation bzw. PV im Übergabeprotokoll und in den Objektunterlagen festhalten

Verwendete Quellen (Auswahl, abgerufen November 2026)

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) idF der WEG-Novelle 2022, insb. §§ 16, 24, 29, 52 – ris.bka.gv.at
2. Brandauer Rechtsanwälte: „Privilegierte Maßnahmen nach § 16 Abs 5 WEG – E-Ladestation, Photovoltaik, Beschattung, Einbruchsschutz, Barrierefreiheit“, Stand Mai 2026, brandauer-rechtsanwaelte.at
3. ÖAMTC, auto touring: „Tipps und rechtliche Lage für die eigene Ladestation“, 06.03.2025, oeamtc.at
4. Forum Media, Mag. Roman Reßler: „Nachträglicher Einbau von Ladestationen für Elektrofahrzeuge im WEG“, 01.09.2020 (Rechtsstand vor der WEG-Novelle 2022), forum-media.at
5. Ratgeberseiten zu Balkonkraftwerken in Österreich 2026 (u. a. gira.com/at, energieleben.at, balkon-kraftwerk.at) – nicht amtlich
6. Mietrechtsgesetz (MRG) §§ 8, 9, 10 – ris.bka.gv.at
7. Hinweis: Förderungen ändern sich laufend – aktuelle Informationen bei Klima- und Energiefonds, Bundesministerium sowie Land Wien bzw. Niederösterreich

Gesetzestexte in der jeweils geltenden Fassung: Rechtsinformationssystem des Bundes, ris.bka.gv.at

Persönliche Beratung zu Ihrer Immobilie

Ladestation, PV-Anlage oder Balkonkraftwerk vorhanden? Solche Ausstattungen sind heute starke Verkaufs- und Vermietungsargumente. Ich zeige Ihnen, wie Sie diese Vorteile beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie optimal präsentieren – und was Ihre Immobilie aktuell wert ist. Rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir auf WhatsApp.

Herbert Windisch

Immobilienmakler · RE/MAX Wien Donaustadt

Telefon & WhatsApp: **+43 699 197 111 03**

E-Mail: **herbert@windisch.immo**

Web: **windisch.immo**

WhatsApp

windisch.immo

Haftungsausschluss & wichtige Hinweise

KI-Erstellung: Dieser Ratgeber wurde mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) recherchiert und erstellt und kann trotz Sorgfalt Fehler, Ungenauigkeiten oder veraltete Angaben enthalten.

Keine Beratung: Der Inhalt dient nur der allgemeinen, unverbindlichen Information und ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder Fachberatung (Anwalt, Notar, Steuerberater, Elektrotechnik-Unternehmen, Behörde). Herbert Windisch ist Immobilienmakler und erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung. Treffen Sie keine Entscheidung allein auf Grundlage dieses Ratgebers.

Keine Gewähr, keine Vollständigkeit: Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen; ein Anspruch auf Vollständigkeit besteht nicht. Maßgeblich sind allein die geltenden Gesetze (ris.bka.gv.at) und Auskünfte der zuständigen Stellen. Recherchestand: November 2026. Beispiele und Rechnungen sind vereinfacht.

Keine Ansprüche, keine Haftung: Durch Download, Lektüre oder Weitergabe entsteht kein Vertrags- oder Beratungsverhältnis; Rechtsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden. Soweit gesetzlich zulässig, ist jede Haftung ausgeschlossen, ausgenommen Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit und Personenschäden. Für verlinkte Inhalte Dritter haften deren Betreiber.

Werbung & Urheberrecht: Kostenlose Information von Herbert Windisch, RE/MAX Wien Donaustadt, auch zur Vorstellung seiner Leistungen. Jedes RE/MAX-Büro ist selbstständig und unabhängig. Weitergabe nur unverändert und vollständig; gewerbliche Nutzung nur mit Zustimmung. Es gilt österreichisches Recht.