



6. Rechtliche Rahmenbedingungen

© Stadt Wien/Christian Fürhner | Stand: 2019

Dieses Kapitel bietet einen Überblick über die wichtigsten rechtlichen Rahmenbedingungen.

6.1 Baugenehmigung

Je nach Bauart des PV-Dachgartens können unterschiedliche Genehmigungsverfahren erforderlich sein.

6.1.1 PV-Dachgarten mit Überkopferverglasung sowie Trägerstruktur

Ein PV-Dachgarten verfügt durch die PV-Module über ein wasserundurchlässiges, festes Dach, welches kraftschlüssig mit der Trägerstruktur verbunden ist. Somit ist eine Baugenehmigung erforderlich, die Höhe des PV-Dachgartens bzw. des PV-Daches ist Teil der Gebäudehöhe.

Bei einem klassischen PV-Dachgarten handelt es sich somit nicht um eine Pergola, da diese im weitesten Sinne ein einfaches Rankgerüst ohne festes, regendichtes Dach darstellt. Üblicherweise befinden sich Pergolen in einer Gartenlandschaft, meistens zu ebener Erde.

Wird ein PV-Dachgarten flugdach- oder pergolenartig errichtet, sollte jedenfalls vorab Kontakt mit der Magistratsabteilung 37 aufgenommen werden, da für die Errichtung mit größter Wahrscheinlichkeit ein Baubewilligungsverfahren nach § 70a der Bauordnung für Wien (BO) erforderlich ist.

6.1.2 Bewilligungsfreie PV-Anlagen gemäß § 62a Abs. 1 Z 24 BO²⁶

Gemäß § 62a Abs. 1 Z 24 BO bedarf die Errichtung von PV-Anlagen an Gebäuden mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 11 m außerhalb vom Grünland – Schutzgebiet sowie von Schutzzonen und Gebieten mit Bauperre weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige.

6.1.3 Bauanzeigespflichtige PV-Anlagen gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO²⁶

Weiters stellt die Errichtung folgender Arten von PV-Anlagen „keine wesentliche Änderung der äußeren Gestaltung des Bauwerkes“ dar, sodass eine Bauanzeige gemäß § 62 Abs. 1 Z 4 BO genügt:

- auf Steildächern freistehender Gebäude mit nur einer Wohnung (Einfamilienhäuser)
- auf Steildächern von Kleingartenwohnhäusern und Kleingartenhäusern
- auf Steildächern, welche zu Hofbereichen ohne öffentliche Nutzung gerichtet sind
- auf Steildächern, welche zu öffentlich nicht einsehbaren eigenen Gärten gerichtet sind
- auf Schrägdächern parallel zur Dachneigung (knapp darüber), ausgenommen in Schutzzonen
- auf sehr einsehbaren Dächern von Gebäuden, die vor dem 01.01.1945 errichtet wurden
- auf Flachdächern mit geneigten PV-Modulen, wenn ein Randabstand der doppelten (senkrecht gemessenen) Modulhöhe eingehalten wird
- auf Flachdächern, wenn die PV-Module die Höhe der Dachkante bzw. Attika um nicht mehr als 1 m überragen, ausgenommen in Schutzzonen

6.1.4 Baubewilligungspflichtige PV-Anlagen gemäß § 70 iVm § 60 Abs. 1 lit. j BO²⁶

Mit Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle 2014 (LGBl. Nr. 25/2014) am 15. Oktober 2014 bedarf die Anbringung von PV-Anlagen an Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 11 m gemäß § 60 Abs. 1 lit. j BO einer Bewilligung der Behörde.

6.1.5 Aufstellung von PV-Anlagen im Gelände in Form von Flugdächern²⁶

Für die Aufstellung von PV-Anlagen in Form von Flugdächern auf unmittelbar bebaubaren Flächen im Bauland haben die Festsetzungen für Flugdächer gemäß §§ 60 Abs. 1 lit a, 62a Abs.1 Z 13 und 28 BO vor dem Hintergrund der Festsetzungen zur baulichen Ausnützbarkeit der Bauplätze im 8. Teil der BO (§§ 75 bis 86 BO) in der Beurteilung Anwendung zu finden.

6.1.6 Abstimmung mit dem Stadtbild

Vor allem dann, wenn der PV-Dachgarten von der Straße oder einer angrenzenden Freifläche sichtbar ist, sollte dieser so gestaltet werden, dass er mit dem Stadtbild vereinbar ist. Dies gilt insbesondere in Schutzzonen. In gewissen Gebieten kann auch die Dachlandschaft als Schützenswert

gelte. Eine Abstimmung des Bauvorhabens mit der Magistratsabteilung 19 wird daher situationsabhängig empfohlen.

6.2 Genehmigung gemäß Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 – WEIWG 2005²⁶

PV-Anlagen mit einer Engpassleistung von maximal 15 kW sind weder bewilligungs- noch anzeigepflichtig, wenn diese nicht vertikal (beispielsweise an einer Fassade) montiert sind oder mit einem Stromspeicher betrieben werden.

Für Anlagen mit einer Engpassleistung über 15 kW bis 50 kW ist im Sinne des § 11 Abs. 1 des Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetzes 2005 eine Anzeige erforderlich.

Für Anlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 50 kW und höchstens 100 kW ist ein vereinfachtes Verfahren, für Anlagen mit einer Engpassleistung von mehr als 100 kW eine Genehmigung erforderlich. Das entsprechende behördliche Verfahren wird durch die MA 64 durchgeführt.

Keiner Anzeige oder Genehmigung nach dem Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2005 bedürfen darüber hinaus Erzeugungsanlagen (PV-Anlage), die ganz oder teilweise gewerberechtlichen, eisenbahnrechtlichen, bergbaurechtlichen, luftfahrtrechtlichen, schifffahrtrechtlichen oder abfallrechtlichen Bestimmungen unterliegen. Auch Anlagen, die ganz oder teilweise Fernmeldezwecken oder der Landesverteidigung dienen, sowie solche, die mobil sind, benötigen keine Anzeige.

6.3 Genehmigung gemäß Gewerbeordnung – GewO²⁶

„Unabhängig von örtlichen Umständen und der konkreten Ausführung gefährden oder beeinträchtigen PV-Anlagen die gemäß § 74 Abs. 2 Z 1 bis 5 GewO 1994 geschützten Interessen in der Regel nicht. Daher sind solche Vorhaben zunächst als nicht genehmigungspflichtig zu betrachten, insofern nicht spezifische ungewöhnliche oder gefährliche örtliche Umstände vorliegen. Hierzu zählen beispielsweise die Situierung in einem Gefährdungsbereich (etwa bei Versperren von Notausgängen, explosionsgeschützte Bereiche u.Ä.); die Situierung in einem Bereich, der für die Gewährleistung eines störungsfreien Verkehrsflusses relevant ist (etwa Blockieren eines Zufahrtsweges zu einer öffentlich benützten Einrichtung) oder spezifische ungewöhnliche Ausführungsweisen (etwa technisch unsichere Installationsausführung), die für eine Genehmigungspflicht im konkreten Sonderfall sprechen. Das entsprechende behördliche Verfahren wird durch die zuständigen Magistratischen Bezirksämter durchgeführt.

6.4 Erforderliche Unterlagen im Bewilligungsverfahren je nach Art und Größe der Anlage²⁶

Die PV-Module, welche im Projekt zum Einsatz kommen sollen, sind von einer akkreditierten Prüfstelle nach IEC 61215 zu prüfen bzw. es muss für den Einbau ein solches Prüfzeugnis vorliegen.

Für die Beurteilung einer PV-Anlage aus baurechtlicher Sicht sind darüber hinaus folgende Unterlagen bzw. Nachweise – soweit zutreffend – erforderlich:

- Lageplan
- Grundriss: Dachdraufsicht mit Darstellung der PV-Anlage inklusive aller relevanten Abstände
- Ansicht bzw. Schnitt des gesamten Gebäudes
- Darstellung des Wechselrichters (falls nicht auf Dach, ist jenes Geschosß darzustellen, in dessen Raum sich der Wechselrichter befindet)
- Angabe der anlagentechnischen Brandschutzeinrichtungen im Gebäude (z.B. Brandmeldeanlage einschl. Schutzzumfang, Art der automatischen Löschanlage)
- brandschutztechnische Nachweise
- Aufbau der obersten Decke, auf der die PV-Anlage errichtet wird bzw. Aufbau der Außenwand, an der die PV-Anlage angebracht wird
- Bestätigung bzw. Nachweis hinsichtlich Blendung

6.4.1 Dokumentation der PV-Anlage in öffentlichen Gebäuden

Die Dokumentation ist in digitaler und Papier-Form (3-fache Ausführung) spätestens bei der Übernahme der Stadt Wien zu übergeben.

Die Dokumentation besteht aus:

- Berechnungsgrundlagen für die Errichtung der PV-Anlage, Sonnenwegediagramm, statische Nachweise usw.
- Übersichtsplan der gesamten PV-Anlage mit Nenndaten der eingesetzten Betriebsmittel
- Prüfprotokolle der Module
- Nachweis über die Erfüllung der an den PV-Wechselrichter gestellten Anforderungen, z.B. durch Vorlage einer Konformitätserklärung der Hersteller*in
- Nachweis über die Typprüfung bei Einsatz von nicht-inselnetzbetriebsfähigen PV-Wechselrichtern oder Typprüfung einer externen selbsttätigen Freischaltstelle
- Beschreibung der eingebauten Schutzeinrichtungen mit genauen Angaben über Art, Fabrikat, Schaltung und Funktion, falls kein nicht-inselnetzbetriebsfähiger PV-Wechselrichter verwendet wird
- Nachweis über die UV- und Temperaturbeständigkeit der Verkabelung
- Bestandspläne, Schaltpläne (dxf- oder dwg-Format) mit Kabelwegen, mit Art und Dimensionen der Installationen
- Messprotokoll der Solaranlage DC (Betriebsstrom, Betriebsspannung, Kurzschlussströme, Leerlaufspannung, Isolationswiderstand) unter Angabe der klimatischen Bedingungen während der Messung
- Anlagenbuch (z.B. mit Bedienungsanleitung, Wartungsanleitungen)

6.5 Nachbar*innenrechte im Zuge des Bewilligungsverfahrens eines PV-Dachgartens²⁶

Ein PV-Dachgarten mit einem festen Dach ist laut BO-Wien jedenfalls bewilligungspflichtig. Nachbar*innen steht das Recht zu, gegen die Bauführung Einwendungen zu erheben, die sich auf subjektiv-öffentliche Nachbar*innenrechte stützen müssen. Dabei handelt es sich um Rechte der Nachbar*innen, auf deren Einhaltung sie einen Rechtsanspruch haben und die in § 134a BO-Wien geregelt sind.

Folgende Bestimmungen können hierbei bei der Errichtung und Genehmigung eines PV-Dachgartens relevant sein:

- Der Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen (ausgenommen sind Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche)
- Die Gebäudehöhe
- Die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten
- Die Fluchtlinien, über die das Bauwerk grundsätzlich nicht ragen darf

Es können aber nur solche Rechte geltend gemacht werden, aufgrund deren Verletzung die/der Nachbar*in selbst betroffen wäre (d.h. sie/er kann beispielsweise nur eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe an der ihrer/seiner Liegenschaft zugekehrten Front einwenden).

Derartige Einwendungen müssen durch Nachbar*innen spätestens bei der mündlichen Bauverhandlung eingebracht werden.

6.5.1 Nachbar*innenrechte hinsichtlich der Errichtung von PV-Anlagen allgemein

Nachbar*innenrechte, soweit sie zulässig sind (siehe nachstehend), können grundsätzlich nur im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens nach § 70 BO, jedoch nicht bei Bauanzeigen (§ 62 Abs. 1 Z 4 BO) oder bewilligungsfreien Bauvorhaben (§ § 62a Abs. 1 Z 24 BO) geltend gemacht werden.

Gemäß § 134a Abs. 2 BO können bei PV-Anlagen auf Bauwerken und Bauwerksteilen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugelände Immissionen im Sinne des § 134a Abs. 1 lit. e BO nicht eingewendet werden, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

Bei PV-Anlagen, die dem (vereinfachten) Bewilligungsverfahren nach dem WEIWG 2005 unterliegen, können Immissionen aufgrund des gleichwertigen Schutzes der Nachbar*innenrechte im Sinne des § 134a Abs. 2 BO nicht eingewendet werden.

Bei PV-Anlagen auf Bauwerken zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen können Immissionen grundsätzlich nicht eingewendet werden.

Wer ist Nachbar*in?

Unter Nachbar*innen versteht die Bauordnung für Wien (BO) die Eigentümer*innen oder Grundmieteigentümer*innen einer Nachbarlie-

genschaft. Benachbarte Liegenschaften sind jene, die mit dem Bauplatz eine gemeinsame Grenze haben, oder nur durch „Fahnen“ (schmaler Streifen eines Bauplatzes, der zur Straße führt) oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind und (in diesem Fall) dem Bauplatz gegenüberliegen. Keine Nachbar*innen sind Mieter*innen oder Pächter*innen einer Nachbarliegenschaft.

6.6 Haftungs- und Schadensrechtliche Aspekte

Ein PV-Dachgarten kann auf unterschiedliche Art und in unterschiedlichem Umfang versichert werden.

Eine **Haftpflichtversicherung für PV-Anlagen** deckt Schäden ab, die durch die Anlage Dritten zugefügt werden können. Beispiele hierfür sind Rauchschäden bei einem Brand der PV-Anlage oder Schäden, die durch ein Herabfallen der Module auftreten.

Eine **Allgefahrenversicherung** deckt hingegen die meisten Schäden ab, die an einer Photovoltaikanlage entstehen können. Hierzu zählen Vandalismus, Wetterschäden und Diebstahl. Eine **Ertragsausfallversicherung** ersetzt Ertragsausfälle, welche durch Schäden an der Anlage auftreten.

Oft werden PV-Versicherungen als Paket angeboten.