

Mit dieser Gestattungsvereinbarung wollen wir Transparenz für die Gestattung von Balkon-PV-Anlagen im Bestand der Charlotte schaffen. Sie gilt zunächst der Information der Mitglieder und stellt kein Onlineformular dar.

Bei Interesse ist bitte die örtlich zuständige Hausverwaltung zu kontaktieren. Es besteht kein Anspruch auf Genehmigung. Die Gestattung ist nur mit Unterschrift/schriftlicher Genehmigung der Charlotte gültig. Es gelten die nachfolgend aufgeführten Bedingungen inkl. Anlagen.

## **Gestattungsvereinbarung für eine steckerfertige Photovoltaikanlage (Balkon-PV-Anlage)**

Stand: 23.07.2025

zwischen

der Charlottenburger Baugenossenschaft eG  
Dresselstraße 1, 14057 Berlin  
im Folgenden – Charlotte – genannt

und

Herrn/Frau .....

Mietvertrag: ..... Mitgliedsnummer: .....  
im Folgenden – Mitglied – genannt

### **§1 Gestattung**

Die Charlotte gestattet dem Mitglied zeitlich befristet zum vorübergehenden Zweck i.S.v. § 95 Abs. 1 BGB die Installation und den Betrieb einer steckerfertigen Photovoltaik-Anlage (Balkon-PV-Anlage)

- auf der Terrassenfläche
- an der Balkongeländerinnenseite
- auf der Balkonfläche hinter der Brüstung (Fußboden)
- an der Außenseite der Balkonbrüstung

**(nur in den WIE 170, 201, teilw. 202, 801 gem. ANLAGE)**

unter den im folgenden genannten Bedingungen:

### **§2 Voraussetzungen für die Installation und den Betrieb der Balkon-PV-Anlage**

- (1) Grundsätzlich sind in denkmalgeschützten Anlagen/Gebäuden der Charlotte keine Installationen von Balkon-PV-Anlagen genehmigungsfähig. Eine Aufstellung auf dem Balkon kann im Einzelfall zulässig sein.

- (2) Die Balkon-PV-Anlage hat eine max. installierte Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und eine max. Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Volt-ampere und verfügt über eine CE-Kennzeichnung. Sie darf aus bis zu zwei Solarmodulen bestehen. Bei einer Installation am Geländer des Balkons darf die PV-Anlage grundsätzlich nicht über eine Last von mehr als 25 kg je Modul verfügen (siehe Abs. 5).
- (3) Zur Vermeidung einer unzumutbaren Blendwirkung – sowie zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung sind ausschließlich schwarze oder anthrazitfarbene Balkon-PV-Module als monokristalline Glas-Glas-(Sicherheitsglas) oder Kunststoffmodule zu verwenden. PV- Folien oder Glas/Kunststoff-Folien-Module sowie Dünnschichtmodule sind nicht zulässig.
- (4) Die Elektroinstallation sowie die Installation der Balkon-PV-Anlage auf dem Balkon/ am Balkongeländer darf nur durch geeignete Fachfirmen (im Installateursverzeichnis eingetragener Elektroinstallateure) unter Beachtung geltender Vorschriften sach- und fachgerecht ausgeführt werden. Die Anlage muss nach den aktuell gültigen VDE-Normen installiert werden. Es ist durch das Mitglied prüfen zu lassen, ob im vorhandenen Stromkreis die Stromleitungen und Absicherungen für die Einspeisung ausreichend dimensioniert sind. Die Charlotte empfiehlt dringend die Beauftragung der im Rahmenvertrag der Charlotte gebundenen Elektro-Fachfirmen. Die Kontakte erhalten Sie über Ihre Hausverwaltung.
- (5) Die Balkon-PV-Anlage am Balkongeländer darf nicht über der Oberkante sowie der Unterkante des Geländers angebracht werden bzw. über diese hinausragen. Auch bei geschlossenen Balkonbrüstungen darf die auf dem Balkon aufgestellte PV-Anlage nicht über die Brüstungshöhe des Balkons hinausragen. Sie darf grundsätzlich nur auf dem Balkon oder an der Balkongeländer-innen-seite montiert werden.

Eine Ausnahme hiervon sind die Wirtschaftseinheiten (WIE 170, 201,teilw. 202 und 801), für die die Charlotte besondere Gestaltungskriterien festgelegt hat (s. Anlage). In diesen Fällen ist die Montage an der Balkongeländeraußenseite unter den aufgeführten Bedingungen dieser Gestattungsvereinbarung sowie in der Anlage formuliert, genehmigungsfähig. Die Module müssen parallel zum Geländer (nicht angewinkelt) montiert werden.

Sollen Balkon-PV-Anlagen am Geländer des Balkons installiert werden, darf die PV-Anlage grundsätzlich nicht über eine Last von mehr als 25 kg je Modul verfügen und nicht über die Geländerhöhe hinausragen.

- (6) Strom-Erzeugungsanlagen dürfen nur über spezielle Stecker/Steckdosen-Kombinationen nach DIN VDE V 0628-1 unter Einhaltung der technischen Anforderungen nach DIN VDE 0100-551-(1) und in vorhandene Endstromkreise eingespeist werden. Es sind ausschließlich fachgerecht eingebaute Außensteckdosen zu verwenden. Sollten diese nicht vorhanden sein, sind diese – wo technisch möglich- durch geeignete Fachfirmen (siehe Abs. 4) auf Kosten des Mitglieds einzubauen. Eine Genehmigung der Charlotte ist dafür vorab zwingend einzuholen. Es empfiehlt sich der Einbau von Steckverbindungen wie Wieland RST20i3.
- (7) Es dürfen nur Balkon-PV-Anlagen, die mit einem vollständigen normkonformen Netz- und Anlagenschutz ausgestattet sind, verwendet werden. Diese müssen sich bei Netzausfall automatisch abschalten (VDE AR-N 4105).

- (8) Für die Tragfähigkeit und Standsicherheit sowie die Windlastfestigkeit trägt das Mitglied die volle Verantwortung. Zudem ist eine ausreichende Befestigung der Solarmodule zum Schutz vor herabfallenden oder herumfliegenden Bauteilen sicherzustellen. Die Befestigung muss reversibel erfolgen und darf in keinem Fall in die Bausubstanz eingreifen; es darf ausdrücklich nicht in die Bausubstanz gebohrt werden!
- (9) Vor Beginn der Maßnahme ist der Charlotte das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Schäden, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der Balkon-PV-Anlage sowie dem Einspeisen entstehen, z.B. durch Vorlage des Versicherungsscheines, nachzuweisen. Während der Dauer des Betriebs der Balkon-PV-Anlage hat das Mitglied der Charlotte auf Verlangen das Bestehen vorgenannter Haftpflichtversicherung nachzuweisen.
- (10) Vor einer schriftlichen Freigabe durch die Charlotte darf die Balkon-PV-Anlage nicht in Betrieb genommen werden. Ein entsprechender Ortstermin für die Freigabe durch die Charlotte ist durch das Mitglied mit der zuständigen Hausverwaltung zu organisieren. Es sind mindestens folgende Unterlagen vorzulegen:
- Prüfprotokoll des Elektrofachbetriebs zum Nachweis der sach- und fachgerechten Installation der Balkon-PV-Anlage inkl. Einbindung in die bestehenden Stromkreise
  - Fachunternehmererklärung des Elektrofachbetriebes
  - Nachweis über ausreichende Haftpflichtversicherung für Schäden, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der Balkon-PV-Anlage sowie dem Einspeisen entstehen können.

### **§3 Installation und Betrieb der Balkon-PV-Anlage**

- (1) Der Mieter hat die Montage und den Anschluss der Balkon-PV-Anlage durch eine von ihm zu beauftragende Fachfirma auf eigene Kosten fachgerecht durchzuführen.
- (2) Innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der Balkon-PV-Anlage ist vom Mitglied die Registrierung im Marktstammdatenregister gem. Marktstammdatenregistrierungsverordnung vorzunehmen. Die Registrierung ist der Charlotte unaufgefordert und umgehend mitzuteilen.
- (3) Ist im Endstromkreis der Wohnung des Mitgliedes nur ein Ferraris-Zähler vorhanden, so ist dieser - vom Mitglied veranlasst - in einer Frist von 4 Monaten gegen einen digitalen Zweirichtungszähler austauschen zu lassen.
- (4) Die Arbeiten sind spätestens 6 Monate nach Genehmigungserteilung abzuschließen.
- (5) Die Gebäudesubstanz darf nicht beschädigt werden. Es dürfen KEINE baulichen Veränderungen, Beschädigungen, Bohrungen o.ä. am Balkon oder an der Fassade vorgenommen werden.
- (6) Bei der Durchführung der Installationsmaßnahmen sind die Hausordnung und dabei insbesondere die Regelungen zu den Ruhezeiten einzuhalten. Bauschutt darf nicht in den Hausmüll entsorgt werden, sondern muss sachgerecht und ggf. über einen Dienstleister entsorgt werden.
- (7) Das Mitglied verpflichtet sich, während der Nutzung der Balkon-PV-Anlage alle nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen,

Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen auf eigene Kosten, unverzüglich und fachgerecht durchzuführen/durchführen zu lassen.

- (8) Sollten im Zuge von Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durch die Charlotte Baumaßnahmen oder Veränderungen vorgenommen werden, kann die Charlotte von dem Mitglied mit einer angemessenen Ankündigungsfrist verlangen, dass die Balkon-PV-Anlage von ihm auf eigene Kosten ganz, zeit- oder teilweise abgebaut wird. Das Mitglied hat für die Zeit, in der die Anlage keinen Strom erzeugt, keinen Anspruch gegen die Charlotte auf Ersatz. Dies gilt auch für die Kosten der Wiederinstallation der Anlage, die das Mitglied trägt. Für den Fall, dass die Anlage dauerhaft entfernt werden muss, besteht kein Anspruch auf Gewährleistung - oder Ersatz.
- (9) Für eine etwaige Erweiterung oder Veränderung der Balkon-PV-Anlage ist eine neue Gestattungsvereinbarung mit allen einzuhaltenden Voraussetzungen zu schließen. Die Einstellung des Betriebes der Balkon-PV-Anlage ist der Charlotte unverzüglich anzuzeigen.
- (10) Bei der Beendigung des Nutzungsverhältnisses/ Mietvertrages hat das Mitglied den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wiederherzustellen. Das Recht der Charlotte, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei der Beendigung des Nutzungsverhältnisses auf Kosten des Mitglieds zu verlangen, wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass sie der Installation der Balkon-PV-Anlage zugestimmt hat. Die Charlotte kann auf die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verzichten, wenn die Anlage eine Neuvermietung der Wohnung nicht beeinträchtigt. In diesem Fall hat das Mitglied keinen Anspruch auf Kostenerstattung durch die Charlotte. Das Wegnahmerecht des Mitglieds wird dadurch nicht ausgeschlossen. Die Charlotte verzichtet auf eine Kaution für die Rückbauverpflichtung.
- (11) Kann die Balkon-PV-Anlage aufgrund fehlender Freigabe oder sonstiger fehlender Genehmigungen nicht in Betrieb genommen werden oder wird die Genehmigung/Gestattung widerrufen oder der Betrieb durch das Mitglied eingestellt, so hat das Mitglied die PV-Anlage auf seine Kosten innerhalb von 4 Wochen zu demontieren.

#### **§4 Haftung**

- (1) Das Mitglied übernimmt während der Installation, des Betriebs bis zum vollständigen Rückbau der Balkon-PV-Anlage die diesbezügliche Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Das Mitglied stellt die Charlotte für den Fall, dass diese im Zusammenhang mit der Installation, dem Betrieb und dem Rückbau der Balkon-PV-Anlage von Behörden oder Dritten in Anspruch genommen wird, in vollem Umfang frei.
- (3) Das Mitglied hat zur Absicherung der Risiken aus der Installation, dem Betrieb und dem Rückbau der Balkon-PV-Anlage eine Haftpflichtversicherung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu unterhalten, die auch etwaige Ansprüche Dritter umfasst ( vgl. § 2 Abs. 9).

#### **§5 Widerruf**

- (1) Die Gestattung gilt für die Dauer des Mietvertrages/Dauernutzungsverhältnisses und endet automatisch mit dessen Beendigung.

(2) Die Charlotte kann die Gestattung vorzeitig widerrufen und den sofortigen Rückbau unter Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mitglieds verlangen, wenn

- die Installation nicht fachgerecht erfolgt ist
- gesetzliche Bestimmungen nicht eingehalten werden
- das Mitglied den erforderlichen Versicherungsschutz nicht nachweist
- das Mitglied unzulässige Eingriffe in die Gebäudesubstanz vornimmt
- von der Balkon-PV-Anlage Gefahren, Störungen oder Belästigungen ausgehen und das Mitglied diese nach Aufforderung durch die Charlotte nicht beseitigt
- die Arbeiten nicht spätestens 6 Monate nach Genehmigungserteilung abgeschlossen werden.

## **§ 6 Sonstiges**

- (1) Die komplette Maßnahme ist durch das Mitglied zu finanzieren. Alle für die Maßnahme erforderlichen Genehmigungen sind durch das Mitglied auf seine Kosten einzuholen. Die Charlotte erhebt ihrerseits keine Bearbeitungs- /Verwaltungsgebühren.
- (2) Die Installation von Balkon-PV-Anlagen wird in der konkreten Wirtschaftseinheit und auch insgesamt als „nicht üblich“ angesehen und entspricht nicht dem Standard des Vermieters.
- (3) Diese Vereinbarung wird Bestandteil des Nutzungsvertrages. Sie enthält alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen in Bezug auf die Gestattung einer Balkon-PV-Anlage. Nebenabreden mündlicher oder schriftlicher Art wurden nicht getroffen. Nachträgliche Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- (4) Sollte eine Bestimmung dieser Gestattungsvereinbarung unwirksam sein, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen Bestimmung eine dieser Bestimmung möglichst nahekommende, wirksame Regelung zu treffen.

Berlin, den .....

.....  
Charlottenburger Baugenossenschaft eG

.....  
Charlotte-Mitglied

## Anlage: Balkon-PV-Anlagen außenseitig am Balkongeländer

WIE 170, 201 sowie teilw. 202 (202: nur Eckbalkone zur Cautiusstraße)

Prinzipskizze



- Anleiterbarkeit Feuerwehr (FW) mindestens 1 m breit pro Balkon
- Module (einheitlich pro Balkon): Glas-Glas oder monokristalline Module, schwarz oder anthrazit, keine Folien
- max. bis Oberkante und Unterkante Geländer (nicht überstehend)
- nicht ausgestellt, plan mit Balkongeländer oder hier ausnahmsweise: max. 5-10° Neigung wie Geländerbefestigung
- Hinweis: keine Module im DG, da keine transparente Brüstung – hier nur auf dem Balkon möglich



## WIE 801

### Prinzipskizze



- Anleiterbarkeit Feuerwehr (FW) mindestens 1 m breit pro Balkon; übereinander, bei Doppelbalkonen mittig
- Module (einheitlich pro Balkon): Glas-Glas oder monokristalline Module, schwarz oder anthrazit, keine Folien
- max. bis Oberkante und Unterkante Geländer (nicht überstehend), übereinander, bei Doppelbalkonen außen
- nicht ausgestellt, plan mit Balkongeländer