

Gestattungsvereinbarung zur Durchführung von Umbauten/Installationen durch das Mitglied

Hier: Steckerfertige Photovoltaikanlagen auf dem /am Balkon (sog. Balkon-PV-Anlagen)

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 die Installation und den Betrieb einer steckerfertigen Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auf dem Balkon bzw. an der Balkongeländerinnenseite der vom Mitglied genutzten Wohnung bzw. einer Aufstellfläche (Mietergarten/Terrasse) unter den im folgenden genannten Bedingungen.

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

Grundsätzlich sind in denkmalgeschützten Anlagen/Gebäuden der Charlotte keine Installationen von PV-Anlagen genehmigungsfähig.

Die PV-Anlage hat eine max. installierte Leistung von insgesamt bis zu 2 Kilowatt und eine max. Wechselrichterleistung von insgesamt bis zu 800 Voltampere.

Die Elektroinstallation sowie die Installation der PV-Anlage auf dem Balkon/ an der Balkongeländerinnenseite dürfen nur durch geeignete Fachfirmen (im Installateursverzeichnis eingetragener Elektroinstallateur) unter Beachtung geltender Vorschriften sach- und fachgerecht ausgeführt werden. Die Charlotte empfiehlt dringend die Beauftragung der im Rahmenvertrag der Charlotte gebundenen Elektro-Fachfirmen. Die Kontakte erhalten Sie über Ihre Hausverwaltung.

Die PV-Anlage auf dem Balkon/ an der Balkongeländerinnenseite darf nicht über Brüstungshöhe des Geländers bzw. der Balkonbrüstung angebracht werden bzw. hinausragen.

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 (gem. vorherigem Absatz) auf Kosten des Mitglieds einzubauen. Bei der Neuinstallation dürfen ausschließlich Wieland-Stecker verwendet werden. Eine Genehmigung der Charlotte ist dafür vorab zwingend einzuholen.

Es dürfen nur PV-Anlagen, die mit einem vollständigen normkonformen Netz- und Anlagenschutz ausgestattet sind, verwendet werden.

Vor der Installation der PV-Anlage ist die Tragfähigkeit und Standsicherheit der Balkonbrüstung bzw. Aufstellfläche sowie die Windlastfestigkeit – auch bei starken Winden und Stürmen – sicherzustellen. Zudem ist eine ausreichende Befestigung der Solarmodule sowie der Schutz vor herabfallenden oder herumfliegenden Bauteilen sicherzustellen. Hierzu ist mindestens eine Plausibilitätskontrolle durch Charlotte-Fachpersonal vorzunehmen, um etwaig vorliegende Schäden (z.B. korrodierte Stahlteile) oder Auffälligkeiten wie z.B. Verformungen zu erkennen. Sollen PV-Anlagen innen am Geländer des Balkons installiert werden, darf die PV-Anlage grundsätzlich nicht über eine Last von mehr als 30 kg je Meter betragen und nicht über die Geländerhöhe hinausragen. Die Berechnung der Last der PV-Anlage pro Meter erforderlichen Daten sind im Rahmen der Plausibilitätskontrolle mitzuteilen. Im Ergebnis ist durch das Charlotte-Fachpersonal schriftlich zu bestätigen, dass das Balkongeländer in diesem Sinne augenscheinlich als unauffällig und für die Lasttragung als geeignet erachtet wird.

Zur Vermeidung einer unzumutbaren Blendwirkung sind nur PV-Module mit geringer Blendwirkung zu verwenden. Für die Wesentlichkeit der Blendwirkungen durch Solaranlagen ist das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen maßgeblich (s. auch BGB §§906 I, II, 1004 I 1).

Vor Beginn der Maßnahme ist der Charlotte das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Schäden, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der PV-Anlage sowie dem Einspeisen entstehen, z.B. durch Vorlage des Versicherungsscheines nachzuweisen. Während der Dauer des Betriebs der PV-Anlage hat das Mitglied der Charlotte auf Verlangen einmal jährlich das Bestehen vorgenannter Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

Vor einer schriftlichen Freigabe durch die Charlotte darf die PV-Anlage nicht in Betrieb genommen werden. Ein entsprechender Ortstermin für die Freigabe durch die Charlotte ist durch das Mitglied zu organisieren. Es sind mindestens folgende Unterlagen vorzulegen:

- Prüfprotokoll des Elektrofachbetriebs zum Nachweis der sach- und fachgerechten Installation der PV-Anlage inkl. Einbindung in die bestehenden Stromkreise
- Fachunternehmererklärung des Elektrofachbetriebes
- Konformitätserklärung und Zertifizierungen der verwendeten Bauteile oder Systeme
- Nachweis über ausreichende Haftpflichtversicherung für Schäden, die aus der Installation, dem Betrieb bzw. dem Rückbau der PV-Anlage sowie dem Einspeisen entstehen können
- Bestätigung durch Charlotte-Fachpersonal, dass das Balkongeländer augenscheinlich als unauffällig und für die Lasttragung der PV-Anlage als geeignet erachtet wird (gilt für die Befestigung an der Balkongeländerinnenseite)

Kann die 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.

Nach Inbetriebnahme ist durch das Mitglied sicherzustellen/ zu veranlassen:

- Innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme der PV-Anlage ist vom Mitglied die Registrierung im Marktstammdatenregister gem. Marktstammdatenregistrierungsverordnung vorzunehmen. Die Registrierung ist der Charlotte unaufgefordert und umgehend mitzuteilen.
- Ist im Endstromkreis der Wohnung des Mitgliedes nur ein Ferraris-Zähler vorhanden, so ist dieser - vom Mitglied beauftragt – in einer Frist von 4 Monaten gegen einen digitalen Zweirichtungszähler auszutauschen.

§3 Anforderungen bei/ nach Installation und Betrieb der PV-Anlage

Die Gebäudesubstanz darf nicht beschädigt werden. Es dürfen keine baulichen Veränderungen, Beschädigungen, Bohrungen o.ä. am Balkon oder an der Fassade vorgenommen werden.

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.

Aus der Maßnahme besteht kein Anspruch auf Mietminderung oder Kostenerstattung.

Das Mitglied verpflichtet sich, während der Nutzung der PV-Anlage alle nötigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen auf eigene Kosten, unverzüglich und fachgerecht durchzuführen/durchführen zu lassen.

Sollten im Zuge von Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durch die Charlotte Reparaturmaßnahmen oder Veränderungen vorgenommen werden, wird das Mitglied vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass die vom Mitglied vorgenommenen Ein- und/oder Umbauten möglicherweise, ggf. auch dauerhaft entfernt werden müssen. Der Rückbau obliegt dem Mitglied und muss vor Beginn der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Etwaig entstehende Kosten dafür trägt das Mitglied.

Für eine etwaige Erweiterung oder Veränderung der PV-Anlage ist eine neue Gestattungsvereinbarung mit allen einzuhaltenden Voraussetzungen zu stellen, bei der Einstellung des Betriebes der PV-Anlage ist die Charlotte unverzüglich zu informieren.

Bei der Beendigung des Nutzungsverhältnisses/ Mietvertrag 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 baulichen Veränderung zugestimmt hat. Die Charlotte kann auf die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verzichten, wenn die bauliche Veränderung 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 Kautions für die Rückbauverpflichtung.

§4 Haftungsausschluss der Charlotte

Das Mitglied stellt die Charlotte von Ansprüchen Dritter frei. Dazu zählen insbesondere Schadensersatzansprüche und Mietminderungen durch Dritte.

Das Mitglied übernimmt während der Installation, des Betriebs und des etwaigen Rückbaus der PV-Anlage die diesbezügliche Verkehrssicherungspflicht und stellt die Charlotte bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht -auch hierbei von etwaigen Ansprüchen Dritter - frei.

Die Charlotte behält sich vor, bei Nutzer-/Mieterbeschwerden, bei nicht fachgerechter Ausführung, bei Nichteinhaltung gesetzlicher Bestimmungen oder bei fehlender Haftpflichtversicherung den sofortigen Rückbau unter Herstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Die Kosten dafür trägt das Mitglied.

§5 Sonstiges

Die Arbeiten sind spätestens 6 Monate nach Genehmigungserteilung abzuschließen. Sollte die Frist nicht eingehalten werden, kann die Charlotte die Gestattung widerrufen.

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.

Die geplante Bau-/Installationsmaßnahme wird in der konkreten Anlage und auch insgesamt als „nicht üblich“ angesehen und entspricht nicht dem Standard des Vermieters.

Diese Vereinbarung wird Bestandteil des Nutzungsvertrages. Sie enthält alle zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen in Bezug auf die unter §1 genannten baulichen Veränderungen. 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.

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

.....

Charlotte

.....

Mitglied