

ANTRAG AUF GENEHMIGUNG EINER MIETEREIGENEN BALKON-PHOTOVOLTAIKANLAGE.

I. Bitte ausfüllen

Vermietergesellschaft:

Mietvertragsnummer:

Namen aller Mieter*innen („Mieter“):

Hausadresse und WE-Nummer („Objekt“):

II. Ablauf des Verfahrens

Gemeinsam aktiv und nachhaltig gegen den Klimawandel – in diesem Sinne prüfen wir gerne Ihren Antrag auf Genehmigung Ihrer geplanten Balkon-Photovoltaikanlage („**PV-Anlage**“). Installation und Betrieb einer mieterereigenen PV-Anlage bedürfen stets auch der Genehmigung des Vermieters.

1. Zunächst sind bitte Sie am Zuge

- Bitte füllen Sie immer diesen Antrag (**Ziffer I.**) aus.
- Bitte unterschreiben Sie immer handschriftlich die Mieter-Verpflichtungserklärung (**Ziffer III.**).
- Bitten holen Sie außerdem ggfs. erforderliche **behördliche Genehmigungen** ein (insbesondere eine Baugenehmigung bei Wohnungsanlagen, die insgesamt höher als 22 Meter sind (sog. „Sonderbau/Hochhaus“, d. h. acht Etagen oder höher), eine Denkmalschutzgenehmigung bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, und eine Genehmigung bei Gebäuden, die in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB liegen). Außerdem, falls Ihre Wohnung Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist, die **Genehmigung des WEG-Verwalters**.
- **Bitte schicken Sie uns immer den so ausgefüllten und unterschriebenen Antrag nebst Mieter-Verpflichtungserklärung und etwaigen erforderlichen Genehmigungen ausschließlich als Scan im PDF-Format an info@wbm.de.**

2. Danach liegt der Ball bei uns

Nach Eingang Ihrer Unterlagen prüfen wir diese und teilen Ihnen mit, ob wir den Antrag genehmigen (mit den in **Ziffer IV.** genannten aufschiebenden Bedingungen und Nebenbestimmungen) oder ob wir den Antrag derzeit ablehnen müssen (aus den in **Ziffer IV.** genannten Gründen, die wir per Email mitteilen; sobald Sie etwaige Hinderungsgründe beseitigt haben, können Sie den Antrag gerne erneut bei uns einreichen).

3. Fast geschafft!

Bitte beachten Sie, dass Sie Ihre PV-Anlage erst dann installieren und in Betrieb nehmen dürfen, nachdem Sie von uns eine Genehmigung erhalten haben und die in Ziffer IV. genannten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind. Die Genehmigung wird erst dann automatisch wirksam, sobald die in Ziffer IV. genannten aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind.

Sollten Sie eine PV-Anlage ohne unsere Genehmigung oder vor Eintritt der aufschiebenden Bedingungen installieren und betreiben, verstoßen Sie gegen Ihre mietvertraglichen Pflichten und müssen wir uns etwaige mietrechtliche Maßnahmen vorbehalten.

Auch während des Betriebs Ihrer genehmigten PV-Anlage haben Sie dauerhaft die Bestimmungen der Mieter-Verpflichtungserklärung in Ziffer III. einzuhalten und uns dies auf entsprechende Aufforderung nachzuweisen.

III. Mieter-Verpflichtungserklärung

In Kenntnis des Ablaufs des Verfahrens gemäß **Ziffer II.** beantragt der Mieter hiermit beim Vermieter, im mieterseitigen Balkonbereich des Objekts eine PV-Anlage installieren und betreiben zu dürfen und gibt dazu unwiderruflich die folgende **Mieter-Verpflichtungserklärung** ab.

Der Mieter übernimmt und erfüllt die folgenden Auflagen und Pflichten:

1. Etwaige Genehmigungen (Nichtvorlage ist Ablehnungsgrund)

- Vorherige, nachweisliche Einholung und danach fortlaufende Einhaltung aller ggfs. erforderlichen **behördlichen Genehmigungen**, insbesondere
 - eine Baugenehmigung bei Wohnungsanlagen, die insgesamt höher als 22 Meter sind (sog. „Sonderbau/Hochhaus“, d. h. acht Etagen oder höher),
 - eine Denkmalschutzgenehmigung bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen und
 - eine Genehmigung bei Gebäuden, die in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB liegen.
- Vorherige, nachweisliche Einholung und danach fortlaufende Einhaltung einer ggfs. erforderlichen **Genehmigung des WEG-Verwalters**, falls das Mietobjekt Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist.

2. Anmeldungen

- Anmeldung der PV-Anlage im Marktstammdatenregister der **Bundesnetzagentur** und auf etwaige Anforderung des Vermieters Vorlage der Anmeldebescheinigung beim Vermieter.
- Anmeldung der PV-Anlage beim **zuständigen Netzbetreiber** (i. d. R. Stromnetz Berlin) und auf etwaige Anforderung des Vermieters Vorlage der Anmeldebescheinigung beim Vermieter.

3. Installation und Betrieb

- Die PV-Anlage ist ausschließlich **auf dem eigenen Balkon** oder **an der Balkonbrüstung installiert**, z. B. insbesondere nicht an der Fassade oder der Decke des darüberliegenden Balkons.
- Die Gebäudesubstanz (insbesondere Fassade, Fenster und Balkonbrüstungen) darf nicht beschädigt werden. Ein "Einbohren" ist nicht gestattet.
- Soweit die PV-Anlage an der Balkonbrüstung installiert wird, muss diese flach anliegend an der Fassade sein und nur innerhalb der Brüstungsfläche (d. h. nicht höher als die Brüstungshöhe und nicht tiefer als das Ende des Balkons (Verschmutzungsrisiko und Empfehlung der Feuerwehr bzgl. Anleitern im Brandfall)).
- Trotz PV-Anlage verbleibt auf dem Balkon ein Freiraum von mindestens 1,20 m (Empfehlung der Feuerwehr bzgl. Anleitern im Brandfall).
- Einhaltung der Hausordnung und Ruhezeiten beim Einbau und beim Betrieb der PV-Anlage.
- Der Vermieter ist jederzeit zur Besichtigung der PV-Anlage vor Ort berechtigt.

4. Fachunternehmererklärung (Aufschiebende Bedingung für Genehmigung)

Nachweiserbringung des insgesamt fachgerechten Einbaus gegenüber dem Vermieter durch Einreichung einer umfassenden und unterschriebenen **Fachunternehmererklärung** mit Bestätigungen zu mindestens folgenden Punkten

- Fachgerechte **Montage und Installation** der PV-Anlage
- **Einhaltung der technischen Anforderungen** für Niederspannungsanlagen nach DIN VDE 0100-551-(1)
- Konformität der E-Anlage/Installation der für die PV-Anlage erforderlichen **Balkonsteckdose** bzw. der Außensteckdose nach DIN E 61140 (VDE0140-1)
- Einhaltung **statischer Erfordernisse** bei der Montage der PV-Anlage an Balkon und Balkonbrüstung, u. a. die Einhaltung höhen- und positionsspezifischer Windlasten
- Die PV-Anlage hat eine **maximale Leistung** von insgesamt 600 Watt
- Konformitätserklärungen und Zertifizierungen verwendeter Bauteile oder Systeme
- Einhaltung der folgenden, technischen (Mindest-)Voraussetzungen:
 - Die PV-Anlage schaltet sich im Fehlerfall, bei Entfernung einer Sicherung oder Netzausfall automatisch ab (verfügt über eine Schnellabschaltfunktion)

- Im Brandfall erfolgt die automatische Freischaltung der PV-Anlage
- Protokollierte Prüfung des Einspeisestromkreises durch Fachunternehmen
- Installation spezieller Einspeisesteckdose (Wielandsteckdose) z. B. nach DIN VDE V 0628-1
- Maximal ein Balkonkraftwerk pro Wohnung
- Installierter Stromzähler mit Rücklaufsperr (Zweirichtungszähler sind bei Anmeldung durch Netzbetreiber zu realisieren)

5. Instandhaltung/Instandsetzung/Modernisierung

- Der Mieter verpflichtet sich, für die gesamte Nutzungsdauer der PV-Anlage alle nötigen **Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Wartungen, Überprüfungen und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der PV-Anlage** auf eigene Kosten unverzüglich und fachgerecht durchführen zu lassen und nach etwaiger Aufforderung des Vermieters diesbezügliche Nachweise zu erbringen.
- Pflicht des Mieters zur Gewährleistung von Baufreiheit und ggf. Rückbau der PV-Anlage bei **Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle.**

Dem Mieter ist bekannt, dass es sein könnte, dass eine Modernisierung des Objekts bereits in den kommenden zwei Jahren nicht ausgeschlossen ist und sich eine Rückbaupflicht damit ggfs. zeitnah realisieren könnte.

6. Versicherungen (Haftpflichtversicherung ist aufschiebende Bedingung für Genehmigung)

- Schriftliche Bestätigung einer (Haftpflicht-)Versicherung über **Haftpflichtversicherungsschutz** bzgl. der PV-Anlage und unverzügliche Vorlage der Bestätigung beim Vermieter.
- Dem Mieter wird außerdem der Abschluss einer **Hausratversicherung**, die Schäden an der PV-Anlage abdeckt, empfohlen.

7. Rückbau der Anlage und Wiederherstellung des Originalzustands bei Beendigung des Mietvertrages

- Die PV-Anlage sowie alle mit deren Installation und Betrieb einher gehenden Maßnahmen und eventueller Schäden sind zum Vertragsende fachgerecht auf Kosten des Mieters zu beseitigen, inklusive Abnahme der rückgebauten Anlage durch eine Elektrofachfirma. Der frühere Zustand ist fachgerecht bis zum Vertragsende auf Kosten des Mieters wiederherzustellen.
- Eine Weiternutzung der PV-Anlage durch einen Nachmieter ist nur möglich, wenn der Nachmieter gegenüber dem Vermieter eine eigene Verpflichtungserklärung abgibt und der Vermieter der Nutzung ausdrücklich zugestimmt hat.
- Der Mieter hat das Recht auf Wegnahme gemäß § 539 Abs. 2 BGB. Der Vermieter kann die Ausübung des Wegnahme-Rechtes durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, wenn nicht der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

8. Der Mieter erklärt folgenden **Haftungsausschluss des Vermieters** bzw. sich hiermit einverstanden:

- Der Mieter hat keine Ansprüche gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der PV-Anlage (außer bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit oder bei der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit oder der Verletzung von Kardinalpflichten).
- Der Mieter stellt den Vermieter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der PV-Anlage auf erstes Anfordern frei. Dazu zählen insbesondere Schadenersatzansprüche und Mietminderungen durch Dritte.
- Der Vermieter behält sich vor, insbesondere bei Mieterbeschwerden, bei nicht fachgerechter Ausführung der Installation, nicht der Betriebsbeschreibung entsprechenden Betriebs der PV-Anlage oder bei Nichteinhaltung gesetzlicher Bestimmungen oder behördlicher Vorgaben sowie (auch teilweiser) Nichteinhaltung der vorliegenden Verpflichtungserklärung sowie fruchtloser Ablauf einer angemessenen Abhilfefrist des Vermieters, den sofortigen Rückbau der PV-Anlage unter Herstellung des ursprünglichen Zustandes und der Beseitigung etwaiger Schäden zu verlangen sowie ggf. selbst im Wege der Ersatzvornahme auszuführen. Die Kosten dafür trägt stets der Mieter.

Von allen Mieter*innen zu unterschreiben:

Berlin, den

Unterschrift(en) Mieter*innen _____

IV. Genehmigung/Ablehnung

(wird vom Vermieter anhand der nachfolgend genannten Punkte geprüft und ausschließlich per Email erklärt/mitgeteilt)

ABLEHNUNG:

Der Antrag des Mieters wird aus dem folgenden Grund/aus den folgenden Gründen derzeit leider abgelehnt:

- **Fehlende Unterzeichnung der Mieter-Verpflichtungserklärung** oder Unterzeichnung nicht durch alle Mieter*innen (Ziffer III)
*Die Mieter*innen haben keine von allen Mieter*innen handschriftlich unterschriebene Mieter-Verpflichtungserklärung eingereicht.*
- **Fehlende Baugenehmigung** bei Wohnungslage „**Sonderbau/Hochhaus**“ und fehlender Nachweis der Genehmigungsfreiheit
 - *Der Mieter hat weder eine Baugenehmigung noch eine schriftliche Bestätigung der Baubehörde vorgelegt, dass seine konkrete PV-Anlage genehmigungsfrei ist.*
 - *Jedes Gebäude, das höher als 22 Meter ist, d. h. acht Etagen oder mehr hat, gilt in Berlin als "Sonderbau/Hochhaus", sodass die Errichtung oder Änderung von Anlagen, auch von PV-Anlagen am Balkon, in dem gesamten Objekt stets einer vorherigen Baugenehmigung bedarf. Diese ist hier vom Mieter einzuholen. Die WBM wird erforderlichenfalls im Baugenehmigungsverfahren als Eigentümer des Objekts ihre Zustimmung erklären.*
- **Fehlende Denkmalschutzgenehmigung** und fehlender Nachweis der Genehmigungsfreiheit
Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und der Mieter hat weder eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde noch eine schriftliche Bestätigung der Denkmalschutzbehörde vorgelegt, dass seine PV-Anlage genehmigungsfrei ist.
- **Fehlende Genehmigung städtebauliche Erhaltungssatzung** oder „**Milieuschutz**“ und fehlender Nachweis der Genehmigungsfreiheit
Das Gebäude liegt im Gebiet einer städtebauliche Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB) und der Mieter hat weder eine Genehmigung noch eine schriftliche Bestätigung der Behörde vorgelegt, dass seine PV-Anlage genehmigungsfrei ist.
- **Fehlende Genehmigung der WEG/WEG-Verwaltung** und fehlender Nachweis der Zustimmungsfreiheit
Das Mietobjekt ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und der Mieter hat weder eine Zustimmung der WEG oder der WEG-Verwaltung noch eine schriftliche Bestätigung der WEG oder der WEG-Verwaltung vorgelegt, dass eine Zustimmung nicht erforderlich ist.
- **Sonstiger Ablehnungsgrund:**

GENEHMIGUNG: Der Antrag des Mieters wird unter den zwei nachstehenden, aufschiebenden Bedingungen **genehmigt**.

GENEHMIGUNG nach zunächst erfolgter Ablehnung:

Der zunächst (s. o.) abgelehnte Antrag des Mieters wird – nach mittlerweile Beseitigung der Hinderungsgründe, die zur Ablehnung führten – nunmehr unter den zwei nachstehenden, aufschiebenden Bedingungen **genehmigt**.

Die Genehmigung wird erst dann automatisch wirksam, wenn die beiden folgenden **aufschiebenden Bedingungen** erfüllt sind:

- Vorlage unterschriebener **Fachunternehmererklärung** gemäß Ziffer III. Nr. 4 der Mieter-Verpflichtungserklärung und
- Vorlage eines schriftlichen Nachweises über das Bestehen einer **Haftpflichtversicherung des Mieters**, welches das Risiko „PV-Anlage“ abdeckt, gemäß Ziffer III Nr. 6 der Mieter-Verpflichtungserklärung.

Bitte schicken Sie Kopien der Fachunternehmererklärung und der Haftpflichtversicherungsbestätigung ausschließlich als Scan im PDF-Format an info@wbm.de.

Die Genehmigung wird mit folgenden, vom Mieter dauerhaft zu erfüllenden **Nebenbestimmungen** erteilt: Einhaltung aller Bestimmungen der Mieter-Verpflichtungserklärung gemäß Ziffer III.