

DIE GARTENSTADT

Herausgegeben vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Neue Parkregelung an den Frohnauer Plätzen und den angrenzenden Straßen	S.4
Warum Sonnenenergie die Gemüter erhitzen kann	S.8
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
Bürokartieabbau für Kleinstvermieter geplant	S.18
EU-Richtlinie: Aus für viele Leuchtstofflampen	S.19
Frohnau: Damals und heute	S.21
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

ich hoffe, Sie sind alle gut
erholt aus den Sommer-
ferien in unser kleines
Dorf zurückgekehrt und
können sich jetzt gestärkt
den Herausforderungen
des Alltags widmen.

Zum Zeitpunkt des Erscheinens dieser Ausgabe muss-
te das Gebäudeenergiegesetz (GEG oder „Heizungs-
gesetz“) den Bundestag passiert haben. Jetzt wird es
also ernst für Hauseigentümer. Das gilt insbesondere
in Frohnau mit seinem Bestand von Gebäuden aus
der ersten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts.
Ein wichtiges Thema ist dabei die Wärmedämmung.
Eine Außendämmung ist relativ teuer, insbesonde-
re im Verhältnis zu dem Nutzen die sie bringt. Inso-
weit finden Sie in diesem Heft ein Gespräch mit ei-
nem Bauexperten über die Vor- und Nachteile einer
sogenannten „Einblasdämmung“. Hier wird in die
Zwischenräume des Mauerwerkes Dämmmateri-
al durch besondere Einblasmaschinen eingebracht.
Die Kosten sind deutlich geringer als bei einer Kom-
pletttdämmung von außen. Allerdings muss in jedem

Einzelfall geprüft werden, ob im jeweiligen Haus die
Voraussetzungen gegeben sind und welche Dämm-
effekte sich tatsächlich einstellen werden.

Für die Parksituation an den Frohnauer Plätzen gibt
es nun eine neue Lösung, die das Bezirksamt präsenti-
ert und umgesetzt hat. Zur Erinnerung: Aufgrund ei-
nes Urteils des Verwaltungsgerichtes Berlin mussten
die alten Schilder abgebaut werden. Der Grundbesit-
zerverein hat sich gemeinsam mit dem Bürgerverein
und der IFG für eine zügige Neuregelung eingesetzt.
Wie diese nun im Einzelnen aussieht erläutert Ihnen
Dr. Carsten Benke in diesem Heft.

Nicht vergessen: Am 16. und 17. September ist nicht
nur Kunst- und Handwerkermarkt, sondern auch
Tag des Friedhofes. Unser Verein gestaltet dann
wieder eine Führung über den Friedhof in der Hain-
buchenstraße. Einzelheiten finden Sie auf Seite 5.

Jetzt erst einmal viel Spaß beim Lesen

Bester Grüße

Ihr Kai-Peter Breiholdt.

online Mitglied werden!



grundbesitzerverein_frohnau



Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassaden-
anstriche- und Putze, Betonsanierung, Voll-
wärmeschutz, Gerüstbau, Beschriftungen.
13467 Berlin, Hohefeldstraße 41
Tel. 030/40 77 980 www.bein-malerei.de

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dachdeckerei Mann GmbH
Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030/49 98 89-0
www.mann-dachdeckerei.de



DER PLATZHIRSCH.

SEIT 25 JAHREN IN FROHNAU.

Unser Maklerbüro direkt zwischen
den beiden Frohnauer Plätzen:

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

www.wohltorf.com

#wirvermittelnfrohnau

www.frohnau-immobilien.de



Wohltorf

Immobilien

Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
- ★★★★★ Google (5,0/5,0)
- ★★★★★ ImmobilienScout24 (5,0/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ golocal (5,0/5,0)

132 Kundenbewertungen Stand 02/2022

Neue Parkregelung an den Frohnauer Plätzen und angrenzenden Straßen

von Dr. Carsten Benke, Bürgerverein Frohnau

Die bisherige Kurzzeitparkzone

An den zentralen Frohnauer Plätzen und den umliegenden Straßen wurde im Februar 2019 eine Bewohnerparkzone (eigentlich „Kurzzeitparkzone“) errichtet, die im August 2020 um weitere Abschnitte in Wohnstraßen erweitert wurde. Die Parkzone sollte dem akuten Parkraumangel für Kunden und Anwohner entgegenwirken, der durch eine zunehmende Nutzung der Stellplätze durch Pendler bewirkt wurde. Damals wurde die Einführung als „probeweise“ bezeichnet.

In der Parkzone war das Abstellen von Fahrzeugen für drei Stunden von Montag bis Freitag in der Zeit von 8 bis 20 Uhr sowie 8 bis 14 Uhr am Samstag möglich. Der Nachweis erfolgte mittels Parkscheibe. Anwohnerinnen und Anwohner sowie Gewerbetreibende konnten eine gebührenpflichtige Ausnahme beantragen und erhielten dann einen Parkausweis zur Freistellung von der Parkscheibenpflicht und der Höchstparkdauer.

Die Regelung stieß in Frohnau überwiegend auf Zustimmung, da sie den Parkdruck im Bereich der Plätze milderte und die Erreichbarkeit der Geschäfte erleichterte.

Im Umland gab es jedoch auch Kritik, da nun – insbesondere nach Ausweitung der Kurzzeitparkzone 2020 – keinerlei Dauerparkplätze für Pendler mehr im fußläufigen Umfeld der Plätze vorhanden waren, im Unterschied zu Hermsdorf, das noch einen separaten „Park and Ride“ Bereich auf dem Bahndamm hat.

Die Schilder der Bewohnerparkzone um die beiden Plätze wurden für viele Anwohner überraschend innerhalb von zwei Tagen bis zum 12. Juni 2023 im Auftrag des Bezirksamtes demontiert.

Diese Maßnahme erfolgte aufgrund einer erfolgreichen Klage einer Privatperson aus einer Umlandgemeinde vor dem Berliner Verwaltungsgericht gegen die Anordnung der Bewohnerparkzone. Die Aufhebung liegt nicht in einer grundsätzlichen Unmöglichkeit einer Kurzzeit- oder Bewohnerparkzone im Zentrum Frohnaus begründet. Vielmehr

bestanden in diesem Fall mehrere fehlerhafte Detailregelungen, fehlende Festsetzungsgrundlagen für die Anwohnerprivilegierung und unzureichende Begründungen für die Gesamtmaßnahme, die in der Verwaltungsgerichtsentscheidung bemängelt wurden. Das Gericht stellte deshalb die materielle Unrechtmäßigkeit des Verwaltungsaktes fest, was ein schnelles Handeln des Bezirksamtes erforderte. Obwohl rein formal durch die Klage nur die Erweiterung von 2020 betroffen war, wurde angesichts der bestehenden Rechtsunsicherheit die gesamte Bewohnerparkzone durch die Verwaltung beendet.

Der Bürgerverein, die IFG und der Grundbesitzer-Verein hatten unmittelbar nach Bekanntwerden der Aufhebung der Kurzzeitparkzone das Bezirksamt in einem gemeinsamen Schreiben auf die Problematik innerhalb des Frohnauer Zentrums hingewiesen:

„Unsere Vereinsmitglieder berichten schon unmittelbar nach der Demontage der Verkehrsschilder von folgenden Entwicklungen:

- *Geschäftsleute nehmen bereits die schlechtere Erreichbarkeit der Geschäfte durch diejenigen Frohnauer wahr, die auf Fahrzeugnutzung angewiesen sind. Die betrifft auch die Erreichbarkeit der Gastronomie am Rande des Zentrums, da die Flächen ganztägig durch Pendler belegt werden.*
- *Auch die Bewohner der anliegenden Straßen registrieren eine gewachsene Belegung des Parkraums durch Pendler.“*



Heinz Bein Malereibetrieb
GmbH & Co. KG
Hohefeldstraße 41
13467 Berlin

Tel.: 030 / 407 79 80
Fax: 030 / 407 79 880
E-Mail: info@bein-kg.de

Maler- und Tapezierarbeiten
Fassadenbeschichtungen
Wärmedämmverbundsysteme
Bodenbeschichtungen
Dekorative Maltechniken
Betoninstandsetzung
Anti Graffiti-Schutz
Beschriftungen
Gerüstbau



Die Vereine begrüßten ausdrücklich das bereits in einer Pressemitteilung des Bezirksamtes anlässlich der Demontage der Parkzonenschilder angekündigte Vorhaben einer kurzfristig zu installierenden Lösung mit einfachen Kurzparkbereichen. Die Frohnauer Vereine betonten aber, dass mittelfristig Lösungen gefunden werden müssen, die der großen Rolle der Plätze als Nahversorgungszentrum und den Aspekten des Erhalts des denkmalgeschützten Ensembles gerecht werden sowie gleichermaßen die Anforderungen der Sicherheit und Erreichbarkeit für Pkw, Lieferverkehr, Busse, Radverkehr und der Fußgänger berücksichtigen. Insbesondere sollte dauerhaft wieder eine Lösung für die Anwohner der umliegenden Straßen gefunden werden. Die weitere Verstärkung des „Schilderwaldes“ auf den Plätzen wäre ggf. temporär unvermeidlich, sollte aber keine Dauerlösung sein. Die Vereine boten zudem auch an, zukünftig flankierend über ihre Medien rechtzeitig Information für Anwohner und Geschäftsleute zu verteilen und an der Diskussion über eine dauerhafte Regelung mitzuwirken. Das Bezirksamt dankte für das Angebot.

Die neue Regelung

Eine neue Beschilderung erfolgte schließlich Anfang August und ermöglicht nun das Abstellen von Fahrzeugen bis zu einer Dauer von drei Stunden im Zeitraum von 8 bis 20 Uhr Montag bis Freitag und 8 bis 14 Uhr am Samstag. Der Nachweis erfolgt wieder über eine Parkscheibe. Dauerparken ist in den genannten Zeiten nicht mehr möglich. In den restlichen Stunden und an Sonn- und Feiertagen gibt es keine Beschränkung der Parkdauer.

Die zuständige Bezirksstadträtin Schrod-Thiel erklärte dazu: „Uns ist es wichtig, nach dem Wegfall der Parkzone das wieder aufgelebte Wildparken rund um das Frohnauer Zentrum einzudämmen. Dafür ist

Tag des Friedhofs

am 16. und 17. September 2023

Friedhof Frohnau
Hainbuchenstraße 64 - 76

Sonntag, 17. September
13:00 Uhr Führung

Die Teilnahme ist kostenlos.
Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
Zeltlinger Str. 6, 13465 Berlin

auch eine zeitliche Beschränkung der Parkdauer unumgänglich. Die Entscheidung fiel dabei auf die bisher bekannten drei Stunden. Ich habe den Außendienst des Ordnungsamtes angewiesen, umgehend und konsequent die Parkregelung zu kontrollieren.“

Eine Privilegierung von Bewohnern erfolgt nicht und ist auf Basis dieser straßenverkehrsrechtlichen Anordnung auch nicht möglich. Neben der geringeren Ausdehnung des Bereichs der Parkregelungen

SEIT 1931

IMMER FÜR SIE DA

ELCH-APOTHEKE

Apotheker Dr. Christian Belgardt

Ludolfingerplatz 2 · 13465 Berlin-Frohnau

Tel 030-406328-91 · Fax 030-406328-92

info@elch-apotheke-frohnau.de · www.elch-apotheke-frohnau.de

Seidler
PHYSIO THERAPIE
Gesundheit im Gleichgewicht

Galileo® Trainingstherapie
Muskel- und Knochenaufbau,
Fitness- und Koordination

Manuelle Therapie

Krankengymnastik
Klassische Triggerpunkt-
Fußreflexzonen-Massagen
Manuelle Lymphdrainage
KG ZNS - nach Bobath und PNF

Hausbesuche · Termine für Berufstätige

Frohnau - Nähe Zeltlinger Platz
Markgrafenstr. 66 Ecke Mehringer Str.

www.physio-in-frohnau.de
Tel. 401 30 51







ist dies – zumindest aus Sicht der Nutzer – der augenfälligste Unterschied zur vorangegangenen Bewohnerparkzone/Kurzzeitparkzone. Bereits erteilte Bewohnerparkausweise gelten nicht mehr.

Seit Juni hatte sich die Parkraumsituation durch die Belegung durch Pendler massiv verschlechtert. Aus Sicht der Geschäfte und Kunden in der Frohnauer Ortsmitte ist die neue Regelung als Ausgleich für die aufgehobene Bewohnerparkzone grundsätzlich zu begrüßen. Durch die Neuregelung können die Parkplätze im Zentrum nicht mehr dauerhaft von Pendlern belegt werden und

stehen wieder denjenigen zur Verfügung, die Geschäfte, Arztpraxen, Restaurants und andere Dienstleistungsanbieter besuchen wollen. Im Namen der Vereine kann dem Bezirksamt gedankt werden, dass nach der gerichtlich angeordneten Aufhebung der Bewohnerparkzone schnell Maßnahmen ergriffen wurden, um die Parksituation zu ordnen.

Die aktuellen Maßnahmen können aber – auch aus rechtlichen Gründen – noch nicht alle Funktionen der ehemaligen Kurzzeit- bzw. Bewohnerparkzone abbilden. Es ist deshalb, wie bereits im Schreiben der Vereine gefordert, zeitnah ein Konzept für den gesamten oder zumindest für einen ähnlich zu dimensionierenden Geltungsbereich der ehemaligen Bewohnerparkzone zu finden. Die inhaltlichen Gründe für die damalige Einführung bestehen unabhängig von der durch rechtliche Fragen bedingten Aufhebung fort.

Für die zahlreichen Anwohner der Gebäude an den Plätzen und direkt angrenzender Straßen gibt es durch die neue Regelung in den oben aufgeführten Zeiten keine Möglichkeit, ihre Fahrzeuge werktags

länger während der genannten Zeiten abzustellen. Sie werden dann ebenso wie die Pendler werktags in die angrenzenden Wohnstraßen ausweichen und den Parkdruck für die dortigen Anwohner weiter erhöhen.

Gleichzeitig ist auch klar, dass Schnellschüsse, die ggf. kostenintensiv und erneut klageanfällig sind, vermieden werden müssen. Die rechtliche Situation zur Ausweisung von Bewohnerparkzonen bzw. ähnlicher Regelungen ist komplexer als es auf den ersten Blick erscheint.

Was wäre für die Zukunft denkbar?

- Eine – ggf. rechtlich anders angelegte – Neuauflage der Bewohnerparkzone, die aber sorgfältige Vorbereitungen und tiefergehender (und auch teure) Studien zur Begründung der Erforderlichkeit bedarf, um Rechtssicherheit zu gewährleisten.
- Eine Parkraumbewirtschaftung, wobei unklar ist, ob der Bereich für einen wirtschaftlichen Betrieb ausreicht und wie Parkscheinautomaten im denkmalgeschützten Ensemble zu bewerten wären. Zu prüfen wäre auch: Welche Regelungen für die Freistellung von Kurzparken für Geschäftskunden und die Ermöglichung von ermäßigtem längerfristigem Parken wären damit möglich? Gäbe es Kostenbelastungen im Alltag?
- Oder gibt es andere Ideen zur Weiterentwicklung der aktuellen Regelung ohne zonenweise Regelung mittels differenzierter Beschilderung mit unterschiedlichen Stundenregelungen, die Kunden, Geschäftsleuten wie Anwohnern und ggf. Pendlern gerecht werden?

Alle Regelungen hätten Vor- und Nachteile für unterschiedliche Nutzergruppen. Aktuell sind solche straßenverkehrsrechtliche Anordnungen zudem regelmäßig klageanfällig, da die Begründung von „Parkraumangel“ bzw. die Notwendigkeit der Abwehr der Gefährdung von „Sicherheit und Ordnung“ des Verkehrs erforderlich ist. Absehbar ist jedoch, dass durch die laufende Novellierung von Straßenverkehrsgesetz und Straßenverkehrsordnung auf Bundesebene ab nächstem Jahr erweiterte Begründungsmöglichkeiten für straßenverkehrsrechtliche Anordnungen bestehen werden.

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechsenhaar
Elektrotechnik

☎ (030) 4 04 19 39
Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin

Ausblick

Grundsätzlich gibt es an den Plätzen, bedingt durch die städtebauliche Struktur der zwei Innenringe mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten, im Vergleich mit anderen Ortsteilzentren zwar relativ viele Stellflächen. Diese werden jedoch nicht durchgehend zielgenau zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion genutzt. Eine bessere Parkraumregelung an den Frohnauer Plätzen ist eine wichtige Maßnahme, kann aber nur ein Baustein zur Bewältigung der Pendlerströme und der Stellplatzfrage sein: Notwendig sind auch der Ausbau der Verbindungen des öffentlichen Verkehrs in die Nachbarorte. Zu hoffen ist, dass z.B. der Bus nach Glienicke zeitnah wieder fahren kann und mittelfristig ein 10-Minuten-Takt mit der S-Bahn nach Hohen Neuendorf entsteht. Von zentraler Bedeutung ist der Bau von Park & Ride-Standorten im Umland. Wichtig ist außerdem die Verbesserung der Fahrradverbindungen zu den S-Bahnhöfen in Frohnau und Hermsdorf einschließlich sicherer Abstellmöglichkeiten. Zu überlegen wäre, ob über das Deutschlandticket hinausgehend weitere Reformen der Tarifmodelle des regionalen ÖPNV (noch) nötig sind, um den Anreiz zum Beginn der Fahrt in die Innenstadt in Tarifzone B zu senken.

Das gegenseitige Bashing von Stadtrand und Umland bringt wenig. Natürlich muss Frohnau auch seine Aufgabe als Pendlerziel wahrnehmen. Es hat immerhin auch den Vorteil des dichten S-Bahntaktes und es profitiert von einem über seine Grenzen hinaus nachgefragten Ortsteilzentrum. Nur geht das angesichts des räumlich begrenzten Stellplatzangebotes und der ohnehin überlasteten denkmalgeschützten Ortsmitte nur sehr begrenzt für Pkw-Pendler, die im Übrigen auch aus den mit ÖPNV schlecht erschlossenen Randbereichen von Frohnau stammen. Verträgliche Lösungen, die gleichzeitig Belastungen senken und die Erreichbarkeit verbessern, lassen sich nur gemeinsam und mit dem Hineindenken in die jeweils andere Position finden.

Der Bürgerverein, IFG und Grundbesitzer-Verein werden sich die Diskussion mit dem Bezirksamt einbringen. Teilen Sie uns gerne Ihre Meinung und Anregungen dazu mit: ag-mobilitaet@buergerverein-frohnau.de



S[®]

**KINDERBRILLEN
KOMPLETTPREIS**

IMMER INKLUSIVE:

- KUNSTSTOFFGLÄSER
- HARTBESCHICHTUNG
- SUPERENTSPIEGELUNG

sichtwechsel[®]
www.sichtwechsel-berlin.de

Frohnau
Zeltinger Platz 9 · 13465 Berlin
T 030.401 03 567

Prenzlauer Berg
Sredzkistr. 23 · 10435 Berlin
T 030.25 74 29 49

**Das traditionelle
Gänsebratenessen
vom
Grundbesitzer-Verein der
Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
findet statt am**

Sonntag, den 12.11.2023

im Restaurant "Rabennest" vom
Waldhotel Frohnau, Schönfließer Str. 83 - 85

Bitte beachten Sie den geänderten Veranstaltungsort. Weitere Informationen gibt es in der Oktoberausgabe in DIE GARTENSTADT.

Warum Sonnenenergie die Gemüter erhitzen kann

von RA Kai-Peter Breiholdt, Grundbesitzer-Verein Frohnau

Angesichts der Klimaschutz- und Energiediskussion haben mehr Wohnungseigentümer den Wunsch, einen Teil ihres Stroms mit Kleinanlagen selbst zu erzeugen. Oder ihre Mieter wollen eine mobile Photovoltaik-Anlage an ihrem Balkon befestigen. Was Verwalter über Mini-Solaranlagen wissen müssen, um Konflikte in der Gemeinschaft zu verhindern.

Klein-Solaranlagen, die in der Regel an der Balkonaußenseite angebracht werden, erhöhen den Anteil der erneuerbaren Energien beim Haushaltsstrom. Die erzeugte Energie wird über eine Steckdose eingespeist. Seit einiger Zeit gibt es viele faltbare Solarmodelle, die einfach zu installieren sind. Neben einem oder mehreren Modulen ist für den Betrieb ein Wechselrichter nötig, der den Gleichstrom in haushaltsüblichen Wechselstrom umwandelt. Scheint die Sonne läuft der Stromzähler des Netzanbieters langsamer. An Sonnentagen können die Stecker-Anlagen bis zu 20 Prozent des benötigten Haushaltsstroms erzeugen.

Bei der Installation dieser Plug-in-Photovoltaikmodule stellen sich einige rechtliche Fragen. Die bislang wenigen Urteile haben nicht unbedingt für Klarheit gesorgt. In einer mietrechtlichen Auseinandersetzung wurde das im Grundgesetz vereinbarte Staatsziel betreffend den Umweltschutz (Artikel 20a GG), mit dem Grundrecht des Mieters gleichgesetzt, dass dieser ungefragt eine PV-Anlage aufstellen dürfe, sofern diese niemanden störe und kein triftiger Verbotgrund vorliege (AG Stuttgart, Urteil v. 30.3.2021, Az. 37 C 2283/20). Dem ist jedoch nicht so: Das Staatsziel ist ein Auftrag an die Regierung, daraus lässt sich kein Grundrecht für einzelne Bürger ableiten.

Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergemeinschaft benötigen einen Beschluss im Rahmen einer Eigentümerversammlung, der die Installation gestattet. Hierfür reicht eine einfache Mehrheit. Die Installation der Kleinanlagen ist eine bauliche Änderung, wie das AG Konstanz feststellte (Urteil v. 2.2.2023, Az. 4 C 369/22). Das Gericht widersprach der Auffassung des Klägers, wonach dieser einen Anspruch auf Gestattung

habe, weil es sich um eine sog. privilegierte Maßnahme im Sinne von § 20 Abs. 2 WEG handle. Ein Balkonkraftwerk sei keine Wallbox. Das Staatsziel Umweltschutz aus Art. 20a GG gewähre dem Kläger auch kein subjektives Recht. Kurz: Im WEG gilt anderes Recht als im Mietrecht!

Die Anlagen sollen meistens an der Außenseite der Balkone oder der Fassade angebracht werden, weil dort die Sonneneinstrahlung am intensivsten ist. Unter Umständen müssen auch Denkmalschutzregeln bedacht werden.

In der Beschlussvorlage sollte der Eigentümer das Modell sowie den Ort der geplanten Installation benennen. Dies kann er mit Fotos und technischen Angaben veranschaulichen. Auch sollte er sich verpflichten, die notwendigen Meldungen an seinen Stromversorger sowie die Bundesnetzagentur vorzunehmen, sofern die Miteigentümer seinem Wunsch zustimmen.

Bei Anlagen mit mehr als 600 Watt Leistung muss ein Elektriker die Installation vornehmen. Module mit weniger Leistung dürfen auch von Laien installiert werden. Was den Anschluss an eine Steckdose betrifft, sind gesetzliche Vereinfachungen geplant (siehe unten). Aus Sicherheitsgründen könnte es ratsam sein, dass der Eigentümer, der Solarenergie nutzen will, seine Anlage auf alle Fälle von einem Fachbetrieb installieren lässt. Außerdem sollte er im Vorfeld prüfen, ob sein Stromzähler dafür geeignet ist und sein Steckeranschluss die Anforderungen erfüllt.



Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltlinger Platz 7 · 13465 Berlin
park@apotheken-frohnau.de



Tel. 0 30 | 4 01 10 33
Ludolfingerplatz 8 · 13465 Berlin
ludolfinger@apotheken-frohnau.de

Bleiben Sie gesund!

www.apotheken-frohnau.de

Bauliche Veränderung auch wenn Module auf Boden aufgestellt werden?

Manche Anlagen können auch auf dem Boden aufgestellt werden, etwa auf dem Balkon oder der Terrasse. Aber selbst, wenn dabei der optische Eindruck der Fassade nicht beeinträchtigt wird und für die Installation keine Löcher gebohrt werden müssen, ist dennoch von einem baulichen Eingriff auszugehen, weil mit der Energieeinspeisung in die Stromversorgung eingegriffen wird.

Bei einer Blendwirkung des Nachbarn müssen einmal erlaubte Module nicht entfernt, aber neu ausgerichtet werden (LG Frankenthal, Urteil v. 12.8.2022, Az. 9 O 67/21).

Bei vermieteten Wohnungen gelten in formaler Hinsicht ähnliche Bedingungen wie für Wohnungseigentumsgemeinschaften. Mieter müssen ihren Vermieter um Erlaubnis fragen, wenn sie eine Mini-Solaranlage an ihr Stromnetz anschließen wollen. Ist der Vermieter Wohnungseigentümer muss er dies zunächst per Beschluss von seinen Miteigentümern bewilligen lassen. Lehnt die WEG die Installation ab, dann besteht kein Anspruch des Mieters. Es gilt nämlich der Grundsatz, dass ein Eigentümer seinem Mieter nicht mehr Rechte einräumen darf, als er selbst innerhalb der Gemeinschaft genießt (BGH, Urteil v. 25.10.2019, Az: V ZR 271/18).

In den meisten Mietverträgen ist dies entsprechend geregelt: Mieter, die bauliche Veränderungen an ihren Mietflächen vornehmen wollen, müssen eine Vermietererlaubnis einholen. Daher ist es nicht nötig, künftig in Mietverträge eine extra Klausel einzufügen, die sich mit Klein-Solaranlagen befasst.

Gesetzesvorhaben könnte Installation vereinfachen

Ende Mai hat das Bundesjustizministerium einen Referentenentwurf auf den Weg gebracht, der die Installation der Stecker-Module vereinfachen soll. Wann über das Gesetz im Kabinett beraten wird und wann es in Kraft treten könnte, ist noch offen. Demnach ist geplant, dass es künftig ausreicht, die Anlage im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur einzutragen, sofern sie nicht mehr als 800 Watt Leistung erbringt. Eine Anmeldung beim lokalen Stromversorger soll nur noch für Anlagen gelten, deren Leistung 800 Watt (bislang 600 Watt) übersteigen. Diese leistungsfähigeren Solarmodu-

le müssen weiterhin von einer Fachfirma installiert werden. Anlagen bis 800 Watt (bislang 600 Watt) dürfen auch Laien anschließen.

Darüber hinaus sollen die Module in die Liste der nach § 20 Abs. 2 WEG privilegierten baulichen Veränderungen aufgenommen werden, auf die Wohnungseigentümer einen Anspruch haben. Gleichlautend soll auch im Mietrecht (§ 554 Abs. 1 BGB) die Liste der baulichen Maßnahmen, auf deren Gestattung Mieter Anspruch haben, um die Mini-Kraftwerke ergänzt werden.

Kommt das Gesetz in dieser Form, bleibt es bei dem Grundsatz, dass die Miteigentümer über die Art der baulichen Veränderung (das „Wie“) in einem Beschluss entscheiden müssen. Das „Ob“, also dass sie die Maßnahme gestatten müssen, falls keine gewichtigen Gründe dagegensprechen, stünde nicht zur Debatte. Die Anlage müsste grundsätzlich erlaubt werden.

Auch soll es laut Referentenentwurf vorübergehend erlaubt sein, dass sich der Stromzähler rückwärts drehen darf. In der Regel kommt es nur in Ausnahmefällen dazu, weil die Sonnenmodule zu wenig Strom erzeugen. Wer Strom einspeisen will und einen älteren Zähler hat, muss diesen unter Umständen durch einen Zähler mit Rücklaufsperr, einen Zweirichtungszähler oder digitalen Stromableser ersetzen lassen. Die Umrüstung erfolgt durch den Netzbetreiber.

Eine weitere Vereinfachung soll es laut Referentenentwurf bei den Steckern geben. Für die Einspeisung sollen übliche Schuko-Stecker ausreichen. Bislang müssen Stecker-Solargeräte an spezielle Einspeise-Steckdosen (Wieland-Steckdosen) angeschlossen sein, die ein Elektriker installieren muss.

STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK	
Installateurmeister	
Benekendorffstraße 50	BÄDER
13469 Berlin	GASANLAGEN
(Waidmannslust)	HEIZUNGEN
Tel. 401 34 33 / 401 78 55	ERNEUERUNGEN
Fax 401 20 11	REPARATUREN

Energieversorgung

Themen

Zukunftsweisende Energiesysteme

Wartung von Photovoltaikanlagen

Mini-Solaranlagen

Einblasdämmung

ZUKUNFTSWEISENDE
ENERGIESYSTEMEÖkologisch
heizen im
Eigenheim

Eine nachhaltige Energieversorgung für kommende Generationen steht weit oben auf der politischen Agenda. Bis zum Jahr 2030 sollen die CO₂-Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 zurückgehen, und bis 2045 soll Treibhausgasneutralität erreicht sein.

Um das zu erfüllen, verpflichtet der Bund die Länder, eine verbindliche Wärmeplanung zu erarbeiten. Damit dürfte klarer werden, an welchen Standorten mittelfristig der Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz möglich ist. Wo dies in absehbarer Zukunft nicht möglich sein wird, müssen eigene Lösungen für ein geeignetes Energiesystem gefunden werden, welche die im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegten Anforderungen erfüllen.

Für viele ist es jedoch eine Herausforderung, ein nachhaltiges und effizien-

tes Energiesystem zu finden, das Öl und Gas durch alternative Energiequellen ersetzt. Denn die Auswahl an Möglichkeiten ist größer denn je – und jedes System hat Vor- und Nachteile.

Solarthermie

Eine der beliebtesten Formen regenerativer Wärmegewinnung ist Solarthermie. Mittels Solarkollektoren wird Sonnenenergie eingefangen und genutzt, um Wasser zu erwärmen. Dieses wiederum kann dann für verschiedene Zwecke verwendet werden, etwa zur Beheizung von Räumen oder zur Warmwasserbereitung. Je nach Größe der Anlage und Intensität der Sonneneinstrahlung kann die Solarthermie einen nennenswerten Anteil zur Raumheizung beitragen und somit den Verbrauch von konventionellen Brennstoffen wie Öl oder Gas reduzieren. Dadurch lassen sich die Heizkosten senken und der CO₂-Ausstoß verringern. Allerdings reicht Solarthermie hierzulande in der Regel nicht aus, um den gesamten Wärmebedarf eines Hauses abzudecken. Selbst die vom Gebäudeenergiegesetz geforderten 65 Prozent sind kaum zu erreichen. Als Back-up-

System ist darum eine weitere Heizungsform erforderlich, um die Versorgung mit ausreichend Wärme sicherzustellen und zugleich die Vorgaben aus dem GEG zu erfüllen – zum Beispiel eine Wärmepumpe.

Wärmepumpen

Wärmepumpen nutzen meist Umwelt- oder Geothermie, benötigen aber als Hilfsenergie auch Strom. Sie beziehen die natürliche Wärme aus Luft, Wasser oder dem Erdinneren, um Heizung, Warmwasserbereitung und in einigen Fällen sogar die Kühlung eines Eigenheims zu unterstützen. Diese Systeme basieren auf dem Prinzip, dass sie dem Außenbereich Wärme entziehen und diese als Heizenergie an das Gebäude abgeben. Die Vorteile geothermischer Systeme liegen in ihrer Effizienz und ihrer Umweltfreundlichkeit, da sie zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes beitragen und den Energieverbrauch senken. Von Nachteil sind die hohen Anschaffungs- und Installationskosten. Diese liegen bei Luft-Wärmepumpen zwischen 27.000 und 40.000 Euro.

>>>

Foto: Halfpoint/stock.adobe.com





Wegen der aufwendigeren Installation sind Erd- und Wasser-Wärmepumpen in der Regel sogar noch teurer. Hier sollte man mit 40.000 bis 50.000 Euro kalkulieren. Zudem eignen sich Wärmepumpen nicht für alle Immobilien. Voraussetzung für effizient arbeitende Wärmepumpen sind niedrige Vorlauftemperaturen von nicht mehr als 50 Grad Celsius. Diese lassen sich insbesondere in schlecht gedämmten Gebäuden jedoch kaum erreichen, vor allem dann nicht, wenn zudem die Heizflächen nur gering sind. Insbesondere in unsanierten alten Häusern ist die Effizienz von Wärmepumpen deutlich geringer als in modernen Gebäuden. Die Folge: hohe Stromkosten für den Betrieb der Wärmepumpe. So kann es sein, dass die Kosten für die Beheizung eines unsanierten Gebäudes mit Wärmepumpe deutlich höher sind als beispielsweise mit Gas.

Photovoltaik und Windkraft

Sinnvoll ist es darum, im Zuge der Wärmeplanung auch über alternative Stromgewinnung nachzudenken

– etwa über eine Photovoltaik- oder auch eine Windkraftanlage. Photovoltaik-Anlagen wandeln Sonnenlicht in elektrische Energie um und bieten die Möglichkeit, mit eigens installierten Solarmodulen – in der Regel auf dem Dach – eigenen Strom zu produzieren und diesen sogar ins Netz einzuspeisen. Die anfänglichen Investitionskosten sind jedoch hoch, und die Effizienz variiert je nach Standort, Jahreszeit und Wetterbedingungen. Die Rentabilität einer Photovoltaik-Anlage hängt zudem von Standort, Größe der Anlage, Sonneneinstrahlung und Strompreisen ab – und beträgt im Schnitt zwischen acht und zwölf Jahren. Auch gilt zu beachten: Photovoltaik-Anlagen sind genehmigungspflichtig.

Für Eigentümer von Grundstücken mit ausreichendem Platz und in windreichen Regionen können kleine Windkraftanlagen eine interessante Option sein. Sie produzieren elektrische Energie aus Windkraft und können einen Teil des eigenen Strombedarfs decken. Überschüssige Energie kann ähnlich wie Solarkraft eingespeist werden. Allerdings sind auch hier die Anfangsin-

vestitionen hoch. Kleinere Windkraftanlagen in einer für Einfamilienhäuser typischen Größe sind bereits ab 3.000 Euro erhältlich. Wie schnell sie sich rentieren, hängt von der Windgeschwindigkeit am Aufstellort ab. Es gibt jedoch gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich der potenziellen Aufstell-Standorte sowie der maximalen Geräuschbelästigung, sodass nicht jedes Grundstück für eine Mini-Windkraftanlage geeignet ist.

Biomasse

Eine weitere Form der Energiegewinnung sind Biomasse-Heizungen. Sie nutzen organische Materialien wie Holzpellets, Hackschnitzel oder Pflanzenreste als Brennstoff und können für die Beheizung des Eigenheims und die Warmwasserbereitung eingesetzt werden. Zwar lassen sich mit solchen Biomasse-Heizungen lokale nachwachsende Ressourcen nutzen, beim Verbrennungsprozess entstehen jedoch Emissionen, was hinsichtlich der Nachhaltigkeit immer wieder in der Kritik steht. Zudem erfordert die Lagerung des Brennstoffs viel Platz, der nicht bei jedem Gebäude gegeben ist.

Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation

WARTUNG VON PHOTOVOLTAIK-ANLAGEN

Damit Sahara-Staub nicht den Sonnenertrag kostet

Der Gesetzgeber schreibt Eigentümern keine Wartung ihrer privat genutzten Photovoltaik-Anlage vor. Gleichwohl ist eine regelmäßige Kontrolle durch Fachbetriebe ratsam.

Wer sich eine Photovoltaik-Anlage aufs Dach bauen lässt, sollte regelmäßig ein Auge darauf werfen und sie von Zeit zu Zeit durch einen Fachbetrieb prüfen lassen. Denn im Laufe der Zeit können in den Komponenten selbst oder durch äußere Einflüsse – wie etwa Marderverbiss – Störungen auftreten. „Damit daraus keine Schäden wie Brandrisiko oder Ertragsverlust resultieren, sollte eine Photovoltaik-Anlage regelmäßig gewartet werden“, rät Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft.

Versicherungen verlangen manchmal einen regelmäßigen Check

Genau prüfen sollten Betreiber einer Photovoltaik-Anlage auch das Kleingedruckte im Versicherungsvertrag. Teilweise wird hier die regelmäßige Wartung durch einen Fachbetrieb gefordert; anderenfalls gibt es im Schadensfall nicht die volle Leistung. Auch Hersteller verlangen teilweise für entsprechende Garantieleistungen eine solche Wartung.

Fernwartung erleichtert die Arbeit

Bevor eine Fachkraft anrücken muss, lassen sich mittels Fernwartung die elektrischen Betriebsdaten erfassen. So kann der Betreiber zum Beispiel die Betriebsanzeige des

Wechselrichters überprüfen und bei Fehlermeldungen eine Elektrofachkraft hinzuziehen. „Über Portale kann man das Leistungsverhalten gut beobachten und Fehler, die zu Ertragsverlusten führen, frühzeitig entdecken“, erklärt Körnig.

Nach Hagel oder Sturm lieber gleich einen Blick aufs Dach werfen

Nach besonderen Wetterereignissen sollte man ebenfalls einen Blick auf das Dach werfen. Manchmal ist mit bloßem Auge zu erkennen, ob das Glas eines Moduls beschädigt ist. Ein prüfender Blick verrät auch, ob wegen Sahara-Staub, hohen Verkehrsaufkommens oder anderer Verunreinigungen mal wieder eine Reinigung fällig ist. Aus Sicherheitsgründen lässt man hier besser Profis ran. Zertifizierte Betriebe kommen mit geschulten Mitarbeitern, dem passenden Gerät und den geeigneten Putzmitteln. Mit einem Hochdruckreiniger sollten die Solarmodule auf keinen Fall gesäubert werden.

E-Check PV vom Elektrohandwerk

In regelmäßigen Abständen – empfohlen werden vier Jahre – sollte ein Fachbetrieb die Photovoltaik-Anlage prüfen. So bieten etwa die Elektrohandwerke einen sogenannten E-Check PV an. Dabei wird die Photovoltaik-Anlage genau unter die Lupe genommen. Außerdem werden verschiedene Messungen durchgeführt. „Dies ist wichtig, um festzustellen, ob es beispielsweise irgendwo Isolationsfehler gibt, die möglicherweise später zu einem elektrischen Brand führen könnten“, betont Ferdinand Weinbacher, Leiter Technische Informationsstelle beim Landesinnungsverband für das Bayerische Elektrohandwerk. Geprüft werden auch Maßnahmen gegen Blitzeinwirkung und Überspannung.

Weitere Möglichkeit: Wartungsvertrag

Wer möchte, dass seine Photovoltaik-Anlage in der sonnenreichen Zeit auf Hochtouren läuft, sollte am besten am Ende des Winters nach dem Rechten schauen lassen. Die Kosten für eine Wartung richten sich nach Größe und Zustand der Anlage. Wer nicht immer selbst daran denken möchte, kann auch einen Wartungsvertrag bei einer Fachfirma seines Vertrauens abschließen.



Foto: Clayton D/peopleimages.com/stock.adobe.com

Karin Birk
Freie Journalistin

MINI-SOLARANLAGEN

Eigener Strom vom Balkon

Steigende Strompreise und der Wunsch nach einer nachhaltigeren Lebensweise sorgen dafür, dass sich immer mehr umweltbewusste Verbraucher Mini-Solaranlagen – sogenannte Balkonkraftwerke – anschaffen. Laut einer Studie der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin wurden bis Ende 2021 zwischen 140.000 und 190.000 Steckersolargeräte in Deutschland an Privatpersonen verkauft. Tendenz steigend.

Kein Wunder – ist die Handhabung der Mini-Solaranlagen doch denkbar einfach: So muss die kleine Photovoltaik-Anlage – bestehend aus Solarmodulen, Wechselrichter, Anschlussleitung und Stecker – zunächst an einem möglichst sonnigen Ort aufgestellt oder installiert werden. Die Solarmodule wandeln das Sonnenlicht in Gleichstrom um, der durch den Wechselrichter wiederum in den haushaltsüblichen Wechselstrom gewandelt wird. Dieser wird über die Steckdose dann in den Stromkreislauf eingespeist und entweder direkt im Haushalt genutzt oder ins öffentliche Stromnetz geleitet.

Verbraucher haben damit die Möglichkeit, einen Teil ihres eigenen Strombedarfs zu decken und somit etwas unabhängiger vom Energieversorger zu werden. Gibt es keine Abnehmer für den Strom im eigenen Haushalt, lässt sich über die Einspeisevergütung für den ins Netz eingespeisten Strom sogar ein wenig Geld verdienen.

Kleine Einsparungen

Allzu euphorisch sollte man hier jedoch nicht werden: Ein typisches Steckersolarmodul hat eine Leistung von etwa 300 Watt und kann bei ganztägiger Nutzung der Sonneneinstrahlung 200 bis 300 Kilowattstunden Strom pro Jahr erzeugen. Bei einem Strompreis von 35 Cent je Kilowattstunde spart man bis zu 105 Euro im Jahr. Das setzt voraus, dass der Strom tagsüber zu Zeiten der Erzeugung zu 100 Prozent im Haushalt genutzt wird. Bei Preisen ab etwa 600 Euro für ein günstiges Steckersolarmodul-Set rentiert sich die Investition also frühestens nach sechs Jahren, in der Regel aber



erst nach acht bis 15 Jahren. Dafür sind die Anlagen sehr langlebig und sollten bis zu 20 Jahre laufen. Verbraucher profitieren beim Kauf eines Balkonkraftwerks zudem seit Januar 2023 vom Wegfall der Mehrwertsteuer in Höhe von 19 Prozent.

Auf Sicherheitsstandards achten

Auch wenn die kleinen Kraftwerke einfach zu handhaben sind, gibt es einiges zu beachten. Zunächst sollte man beim

Balkonkraftwerke in der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE)

Balkonkraftwerke sollen laut eines Referentenentwurfs des Bundesjustizministeriums künftig zu den privilegierten Maßnahmen nach § 20 Absatz 2 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) zählen. Eigentümer haben dann einen Anspruch auf Gestattung einer Installation von solchen Photovoltaik-Anlagen. Da diese eine bauliche Maßnahme im Sinne des § 20 WEG darstellen, bedarf es immer einer Beschlussfassung seitens der Eigentümerversammlung. Bislang muss mehr als die Hälfte der anwesenden Eigentümer für die Maßnahme stimmen, damit eine Erlaubnis zustande kommt. Wird die Installation von Balkonkraftwerken zu einer privilegierten Maßnahme, müssen die Eigentümer dieser zustimmen. Fehlt diese Zustimmung, kann der Anspruch eingeklagt werden. Über das „Wie“ der Installation soll die Gemeinschaft aber genau wie bei den anderen privilegierten Maßnahmen selbst entscheiden können. In diesem Zuge wird auch Mietern nach § 554 BGB ein Anspruch gegenüber dem Vermieter eingeräumt, solche Anlagen zu installieren, solange dies dem Vermieter zuzumuten ist.

Hilfe vom Profi bei der Installation

Um die Balkonkraftwerke optimal zu nutzen, sollten sie an einem Ort aufgestellt oder installiert werden, der über den gesamten Tag möglichst sonnig ist. Beim Aufstellen der Geräte gilt es, die Aufstellhalterungen zu beschweren, damit sie auch bei starkem Wind standfest bleiben. Werden sie tatsächlich am Balkon oder an der Fassade installiert, sollten sie ausreichend fest montiert werden – idealerweise von einem Fachmann.

Erlaubnis einholen, Meldepflichten beachten

Bevor man ein Balkonkraftwerk kauft und installiert, ist es wichtig, sich über die gesetzlichen Vorgaben und eventuelle Meldepflichten zu informieren. Als Mieter muss die Erlaubnis zur Aufstellung einer Mini-Solaranlage beim Vermieter eingeholt werden, als Wohneigentümer bei der Gemeinschaft. Neben der verpflichtenden Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur müssen Steckersolarmodule auch beim Netzbetreiber angemeldet werden. Darüber hinaus gelten in vielen Bundesländern bestimmte Regulierungen für den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen, auch in kleinem Maßstab.

Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation

Kauf auf Sicherheitsstandards achten: Orientierung bietet hier das Siegel der Deutschen Gesellschaft für Sonnenenergie e. V. (DGS), welches entsprechende Sicherheitsstandards definiert hat. Verbraucherschützer empfehlen zudem, darauf zu achten, dass das Gerät bezüglich der Energiesteckvorrichtung die Norm VDE-AR-N 4105 erfüllt. Bevor ein Steckersolargerät mit dem Haus- oder Wohnungsstromkreis verbunden wird, sollte die vorhandene Elektroinstallation von einem Fachmann überprüft werden.



Foto: Robert Poorten/stock.adobe.com

EINBLASDÄMMUNG

„Die Dämmwirkung ist nachhaltiger als bei anderen Dämmverfahren“

Mittels Einblasdämmung lassen sich Gebäude kostengünstig und ohne großen Aufwand dämmen. Welche baulichen Voraussetzungen dafür nötig sind und welche Vor- beziehungsweise Nachteile das Verfahren mit sich bringt, erläutert Arnold Drewer, Energieexperte und Geschäftsführer des Instituts für preisoptimierte energetische Gebäudemodernisierung, im Interview.

Herr Drewer, was genau ist die Einblasdämmung und wie unterscheidet sie sich von herkömmlichen Dämmverfahren?

Die Einblasdämmung ist eine Methode der Gebäudedämmung, die als Alternative zu den klassischen Verfahren wie der Dämmung mit Dämmplatten oder -matten – also Wärmedämmverbundsystemen oder Aufdachdämmungen – entwickelt wurde. Bei der Einblasdämmung wird ein Dämmmaterial durch spezielle Einblasmaschinen in Hohlräume eingebracht. Diese Hohlräume können beispielsweise in Wänden, Decken oder Dachschrägen vorhanden sein.

Sind solche Hohlräume bei jedem Haus vorhanden?

In den Decken oder Dachschrägen ist dies bei den meisten Häusern der Fall, bei den Außenwänden nicht immer. Um herauszufinden, ob auch die Außenwände durch eine doppelschalige Bauweise Hohlräume haben, muss man sie anbohren und nachschauen, ob sich dahinter ein Hohlraum von einer Breite von etwa 5 bis 10 Zentimetern verbirgt. Die Wahrscheinlichkeit ist im

Foto: privat



Norden Deutschlands um einiges größer, aber auch im Süden gibt es doppelschalig gebaute Häuser. Insgesamt ist schätzungsweise fast jedes dritte Haus in Deutschland doppelschalig gebaut. In allen Gebäuden Deutschlands verstecken sich circa 2,5 Milliarden Quadratmeter Hohlräume.

Welche Vorteile hat die Einblasdämmung im Vergleich zu herkömmlichen Dämmverfahren?

Die Dämmwirkung wird sehr effektiv erreicht und ist nachhaltiger als andere Verfahren. Viele Dämmstoffe, die für das Einblasverfahren verwendet werden, sind recycelbar und bestehen aus nachwachsenden Rohstoffen. Zellulose als Dämmmaterial wird zum Beispiel aus recyceltem Zeitungspapier hergestellt. Zudem ermöglicht die Einblasdämmung, eine Wärmedämmung nachträglich einzubringen, ohne größere bauliche Veränderungen vornehmen zu müssen. Das Verfahren ist zudem viel zeitsparender – ein Einfamilienhaus lässt sich innerhalb eines Tages

dämmen. Entsprechend günstiger ist dieses Verfahren auch.

Mit welchen Kosten muss man rechnen?

Die Kosten hängen von verschiedenen Faktoren ab, wie der Größe der zu dämmenden Fläche, dem gewählten Material und den individuellen Gegebenheiten des Gebäudes. In der Regel liegen die Kosten für die Einblasdämmung jedoch im Vergleich zu anderen Dämmverfahren deutlich niedriger. Die zweischalige Wand eines Einfamilienhauses mittels Einblastechnik zu dämmen, kostet beispielsweise ungefähr 3.000 Euro – im Vergleich: Ein Wärmedämmverbundsystem kostet zurzeit um die 30.000 Euro, also zehnmal so viel. Die Kosten für die Einblasdämmung können kurzfristig durch die erzielten Energieeinsparungen ausgeglichen werden, denn der Energieverbrauch für Heizung, aber gegebenenfalls auch Kühlung reduziert sich natürlich.

Wie viel Energie lässt sich denn sparen?

Das hängt von verschiedenen Faktoren ab, etwa dem Gebäudetyp oder dem individuellen Nutzungsverhalten. In der Regel kann man jedoch davon ausgehen, dass durch eine professionelle Einblasdämmung bis zu 30 Prozent der Heizkosten pro Jahr eingespart werden können; das hat man bei den aktuellen Energiepreisen nach vier bis fünf Jahren wieder raus. Das Gebäude springt dadurch um eine bis zwei Energieeffizienzklassen nach oben und erfüllt damit die geplanten Vorgaben der EU (EPBD-Richtlinie).

Inwiefern kann es zu Schimmelpilzbildung kommen?

Schimmelpilzprobleme entstehen nicht durch die Dämmung an sich, sondern durch Fehler bei der Planung und Ausführung. Es muss darauf geachtet werden, dass die Außenwände luftdicht sind und keine Wärmebrücken entstehen. So kann weder Feuchtigkeit von außen in das Gebäude gelangen, noch kann Innenfeuchte an kalten Wandstellen kondensieren. Vor allem kommt es auch auf das richtige Heizen und Lüften an. Was Feuchtigkeit bei der Dämmung selbst angeht, werden spezielle hydrophobe und hydrophile Dämmstoffe verwendet. Bei der Kerndämmung kommen hydrophobe, also wasserabstoßende Dämmmaterialien wie Glas- oder Steinwolle zum Einsatz. Dadurch wird verhindert, dass in den Hohlräumen vorhandene Feuchtigkeit langfristig das Dämmmaterial zersetzen und die Dämmwirkung reduzieren kann. In Hohlräumen von Decken und Dachsrägen sollte man hydrophile Materialien wie Zellulose verwenden, da dort jahreszeitlich bedingt immer mal wieder Tauwasser anfällt, welches

dann wie Löschpapier von der Dämmung aufgenommen und auch wieder abgegeben wird.

Ist es sinnvoll, ein bereits mit einem Wärmeverbundsystem gedämmtes Haus nachträglich zusätzlich mit einer Einblasdämmung zu dämmen?

Ja, das ist auf jeden Fall sinnvoll, denn eine weitere Dämmschicht wirkt sich natürlich positiv auf die Dämmleistung aus und kann die Wirkung der vorhandenen Dämmung noch mal verstärken.

Kann ich Geld sparen, indem ich die Einblasdämmung selbst durchführe?

Die Einblasdämmung muss von einem Fachbetrieb durchgeführt worden sein, um im juristischen Sinne als Dämmung zu gelten. Aber auch aus anderen Gründen rate ich dringend davon ab, so ein Verfahren selbst durchzuführen. Der Einblasprozess ist nicht ganz trivial. Das Dämmmaterial muss in die Einblasmaschine gefüllt und dort aufgelockert und mit Luft vermischt werden, um eine gleichmäßige Verteilung zu gewährleisten. Anschließend wird das Gemisch über Schläuche mit kon-

trolliertem Druck in die Hohlräume eingebracht, durch spezielle Düsen gleichmäßig verteilt und verdichtet, sodass eine lückenlose Dämmschicht entsteht. Endverbraucher besitzen eine solche Maschine in der Regel nicht und haben auch nicht das notwendige Know-how.

Ist Einblasdämmung förderfähig?

Prinzipiell ist die Einblasdämmung förderfähig. 15 Prozent an Förderung gibt es vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für selbst genutzte Immobilien. 5 Prozent gibt es obendrauf, wenn der Energieberater vorab auch noch einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt. Grundsätzlich kommen auch Förderkredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) infrage. Außerdem lassen sich die Ausgaben von der Steuer absetzen, was für Selbstnutzer wichtig zu wissen ist.

Welche gesetzlichen Vorgaben sind bei der Einblasdämmung einzuhalten?

Wird die Kerndämmung von zweischaligem Mauerwerk durchgeführt, gelten die gesetzlichen Vorgaben als erfüllt, auch wenn der U-Wert 0,24 W/m²K nicht erreicht wird, der bei einem Wärmedämmverbundsystem erzielt werden muss. Dasselbe gilt, wenn die hohlschichtige Holzbalkendecke (zum unbeheizten Spitzboden hin) mit einem Zellulosedämmstoff verfüllt wird. Mit einer Einblasdämmung werden immer alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

*Das Interview führte Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*



Foto: IPEG Drewier

Freigrenze für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung: Bürokratieabbau für Kleinstvermieter geplant

von Sibylle Barent, Haus und Grund

Ein Mitte Juli 2023 veröffentlichter Entwurf aus dem Bundesfinanzministerium soll Kleinstvermieter ab dem kommenden Jahr von Steuerbürokratie entlasten.

Im Entwurf des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) für das sogenannte Wachstumschancengesetz ist vorgesehen, bei der Einkommensteuer erstmals eine gesonderte Freigrenze für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung einzuführen. Der neue § 3 Nummer 73 Einkommensteuergesetz soll Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung unterhalb von 1.000 Euro steuerfrei stellen. Dies soll Kleinstvermieter mit geringen Einnahmen von Bürokratie entlasten. Wird die Freigrenze überschritten, sind die kompletten Einnahmen wie bisher zu versteuern.

Höhere Ausgaben trotzdem absetzbar

Übersteigen die Ausgaben die mit ihnen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Einnahmen, können nach den Plänen aus dem Ministerium diese Einnahmen auf Antrag als steuerpflichtig behandelt werden, um Verluste aus der Vermietung geltend zu machen. Der Antrag besteht aus der Abgabe einer Erklärung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Einkommensteuererklärung. Dies alles soll ab dem Veranlagungszeitraum 2024 gelten.

Steuerfreiheit der Dezemberhilfe

Weiter ist im Gesetzentwurf vorgesehen, auf die Besteuerung der Dezemberhilfe angesichts des hohen Vollzugsaufwandes und der im Verhältnis dazu geringen zu erwartenden Steuermehreinnahmen zu verzichten.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik:



Foto: Jens Oellersmann

„Mit der Freigrenze für Kleinstvermieter wird eine Initiative von Haus & Grund aufgegriffen, die dazu beiträgt, Kleinstvermieter von Bürokratie zu entlasten. Zu hoffen bleibt, dass diese Pläne tatsächlich in der Endfassung des Gesetzes umgesetzt werden und nicht als Verhandlungsmasse im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens auf der Strecke bleiben.“



PETRA SCHYGULLA
Inkassoservice

Maximiliankorso 49 * 13465 Berlin
Telefon (0 30) 4 06 25 26 * Telefax (0 30) 4 06 25 27
<http://www.ps-inkasso-berlin.de> * Als Inkassodienstleister registriert.

Fernseh-Krohn

TV-Video-HiFi Verkauf & Reparaturen Kabel-TV Sat.anlagen eigene Werkstatt

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961

nach wie vor...



BREIHOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.breiholdt-legal.de

EU-Richtlinie: Aus für viele Leuchtstofflampen

von Anna Katharina Fricke, Haus und Grund



Der Abschied von den Leuchtstoffröhren ist eingeläutet: Seit dem 25. August 2023 dürfen T5- und

Es ist also wichtig zu wissen, was genau in der betreffenden Leuchte steckt. Am besten fotografiert man Leuchte, Fassung sowie Typenschild und fragt damit bei einem Installateur nach. Die Kosten für eine Umrüstung variieren abhängig davon, um was für eine Leuchte es sich handelt. Ob sich der fachgerechte Umbau lohnt, muss deswegen im Einzelfall entschieden werden.

Halogen-Pins folgen

Das Aus für Leuchtstofflampen regeln zwei EU-Verordnungen: die Richtlinie zur Begrenzung gefährlicher Stoffe in Elektro- und Elektronikgeräten und die Ökodesign-Verordnung, die ineffiziente Lampen verbannt, welche zu viel Strom verbrauchen. Davon betroffen sind ab 1. September 2023 auch Halogenlampen mit den Stecksockeln G4, GY6.35, G9. Sie können ganz einfach durch eine LED-Retrofit ersetzt werden.

T8-Lampen nicht mehr in den Handel gebracht werden. Das heißt, sie werden in Europa nicht mehr produziert oder eingeführt. Welche Umrüstungsoptionen haben Hauseigentümer?

Eine Alternative heißt Retrofit-LED: Die Ersatzlampen sehen aus wie Leuchtstofflampen. In ihrem Inneren verbirgt sich eine effiziente Technik, die deutlich weniger Strom verbraucht und ganz ohne Quecksilber auskommt. „Eine Weile lang wird es noch Restbestände an stabförmigen Leuchtstofflampen zu kaufen geben. Diese Technologie ist aber nicht mehr zukunftsfähig, und ein Austausch oder eine Umrüstung der Leuchte steht an“, erläutert Dr. Jürgen Waldorf von der Brancheninitiative licht.de.

LED-Retrofitlampen kommen als direkter Ersatz für Leuchtstoffröhren infrage, die an einem konventionellen Vorschaltgerät (KVG) oder einem kompatiblen elektronischen Vorschaltgerät (EVG) betrieben werden. Der Handel bietet dafür eine breite Palette von LED-Röhren in verschiedenen Wattagen, Lichtfarben und Qualitäten.

Umrüstung oder Neukauf?

Um den Umstieg auf energiesparende Lösungen zu erleichtern, gibt es verschiedene Möglichkeiten: „Ein Elektroinstallateur kann etwa das Vorschaltgerät entfernen oder ersetzen und die Innenverdrahtung anpassen; dieser Vorgang wird Konversion genannt. Alternativ wird das gesamte Innenleben einer Leuchte durch einen neuen LED-fähigen Einsatz ausgetauscht – das ist ein Upgrade“, erklärt der Lichtexperte. Bei dimmbaren Leuchten muss zudem der Dimmer zusammen mit der LED funktionieren. Ansonsten kann es passieren, dass sich die Leuchte nicht mehr dimmen lässt oder flackert.

Immer die richtige Tönung.

ZEISS AdaptiveSun Brillengläser.

AKTIONSWOCHEN

JETZT BIS ZU 100 € SPAREN!*

*Gültig bis 31.08.2023.
Barauszahlung nicht möglich.
Nicht mit anderen Aktionen kombinierbar.

hauptstadtoptiker

Ludolfingerplatz 9
Telefon: 030 - 401 28 30
info@optic-decker.de
www.decker-optic.de

decker • optic

BRILLEN • CONTACTLINSEN
BERLIN-FROHNAU



Frohnauer Streifzüge: "Frohnauer Frauen"

Samstag, 23. September 2023 um 10:30 Uhr

(Treffpunkt: auf der Frohnauer Brücke gegenüber dem S-Bahm Eingang)

Meist fallen die Namen von Männern, wenn es um Planer, Gründer, Architekten und wichtige Persönlichkeiten der Frohnauer Geschichte geht. Weniger offensichtlich und selten erwähnt, sind es jedoch auch hochinteressante Frauen, die Frohnau über die verschiedenen Epochen hinweg geprägt haben. Auf die Spur dieser Frauen begeben wir uns unter der Führung von Katrin Pollok, die diese Wissenslücke mit Namen, Beispielen und Geschichten füllen wird.

Katrin Pollok ist als Stadtführerin aus Berufung berlinweit unterwegs und bekannt. Wir freuen uns auf eine kurzweilige Tour, die auch über die Grenzen von Frohnau hinausblickt.

Der Spaziergang ist auf etwa zwei Stunden angelegt und endet in der Senheimer Straße. Die Tour ist Teil der Reihe „Frohnauer Streifzüge“ des Bürgervereins in der Gartenstadt Frohnau.

Die Teilnahme ist kostenlos.

Wir bitten um Anmeldung unter streifzug-frauen@buergerverein-fohnau.de.



Vitanas

Jetzt informieren:
☎ (030) 406 39 - 101

LIEBEVOLLE UND QUALIFIZIERTE PFLEGE

- Langzeitversorgung in allen Pflegegraden
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Wohngruppen für Menschen mit Demenz
- Geräumige und komfortable Zimmer
- Eigene Möbel können gerne mitgebracht werden
- Gestalten Sie unseren schönen Garten mit
- Ein Friseur kommt auf Wunsch ins Haus
- Abwechslungsreiches Freizeitprogramm

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Vitanas Senioren Centrum Frohnau

Welfenallee 37-43 | 13465 Berlin

☎ (030) 406 39-101 | www.vitanas.de/frohnau

Energieräuber ... kennen Sie genug.

Wir liefern Energie.
Versprochen.



BHM^{Beyer}
Energiehandel GmbH

Gewerbestraße 21
16540 Hohen Neuendorf
Gebührenfrei: 0800 / 2100 400

Ihr **MALEREIBETRIEB** in FROHNAU

Drbohlav

- Ausführung sämtlicher Maler- u. Tapezierarbeiten
- Fassadenrenovierungen
- Vollwärmeschutz



Hofjägerallee 19 • 13465 Berlin

Tel.: 4 01 71 45 • Fax : 40 63 20 59

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit

Text: Carsten Benke
Foto: Berliner Architekturwelt 1918, S. 88 (Ansicht),



Kaum bekannt ist, dass der Architekt Paul Poser im Kasinoweg ein Wohngebäude mit Produktionsräumen für die „Molkerei Qualitz“ errichtet hat. Über diesen Betrieb ist bislang wenig herauszufinden, aber An-

sichten und Grundriss wurden 1915 und 1918 in Architekturzeitschriften veröffentlicht. Erkennbar sind dort neben dem für eine Molkerei notwendigen Kuhstall auch Stallungen für Pferde und Schweine.

© Carsten Benke, 2023



Ob und wie lange das Gebäude vollständig in diesem Sinne genutzt wurde, ist noch nicht geklärt. Zumindest existieren Fotos mit Kühen auf dem Innenhof. Das Gebäude mit dem charakteristischen Torbogen

zwischen Wohntrakt und den ehemaligen Stallungen existiert bis heute äußerlich wenig verändert, allerdings ohne die Molkereinutzung. Es steht nicht unter Denkmalschutz.



Die Villa Stöwer wurde ebenfalls von Paul Poser geplant und steht in Tegel in der Gabrielenstraße.

Bild: Ulrike Eichhorn, Text: Christoph Plachy

Rechtsberatung: RA Kai-Peter Breiholdt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

14. September 2023,
05. und 19. Oktober 2023, jeweils um 18:30 Uhr

in der Geschäftsstelle im
Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

Telefonische Erstberatung: RA Kai-Peter Breiholdt
Tel. 030.201 44 840

Immobilienberatung: Dirk Wohltorf
Tel. 030.401 33 46, immobilien@wohltorf.com

Bauberatung: Dierk Mumm
Tel. 030.40 10 91 88, dierk-mumm@t-online.de

Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft mbH
Berliner Str. 70, 13467 Berlin
Tel. 030.880 97 80, kanzlei@avis-team.de

 **Haus & Grund®**
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Grundbesitzer-Verein Frohnau

Grundbesitzer-Verein der
Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Geschäftsstelle: Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin, Tel. 030.280 82 10
office@gbv-frohnau.de, www.gbv-frohnau.de
Bürozeiten: Montag und Donnerstag von 10:00 bis -13:00 Uhr

1. Vorsitzender: Kai-Peter Breiholdt (k.breiholdt@gbv-frohnau.de)
2. Vorsitzender: Christoph Plachy (c.plachy@gbv-frohnau.de)
Beisitzer: Kerstin Müschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)
Thomas Lindemann (t.lindemann@gbv-frohnau.de)
Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag 2023:
45,00 Euro (zzgl. 16,50 Euro bei Postzustellung).
Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06
Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

Redaktionsschluss: 21. September 2023
Die Gartenstadt ist in folgenden Geschäften erhältlich:
Deutsche Bank, Welfenallee,
sichtwechsel, Zeltinger Platz 9
Wohltorf-Immobilien, Ludolfingerplatz 1a,
Augenoptiker Decker, Ludolfingerplatz 9,

Impressum „Die Gartenstadt“
Mitteilungsblatt des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
Herausgeber: Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.,
Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin Tel. 030/280 82 10, Fax 97 00 56 50, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
Verantwortlich: Kai-Peter Breiholdt
Layout: Christoph Plachy, Titelbild: Christoph Plachy (Abb.: Siedlung Eden, Oranienburg)
Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe bzw. Fotos zu veröffentlichen bzw. zu kürzen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Redaktion und nur unter Angabe des Quellenverzeichnisses.

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.

Dienstleistungen und Geschäfte

Augenoptik

sichtwechsel® Inh. Till-Eric Dietzler, Augenoptikermeister, Zeltinger Platz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 03 567, frohnau@sichtwechsel-berlin.de, www.sichtwechsel-berlin.de

decker-optic® Inh. Andreas Heinrich, Ludolfingerplatz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 28 30, info@decker-optic.de, www.decker-optic.de

Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel

Dachdeckerei Heinemann GmbH, Schloßstr. 32, 13467 Berlin-Hermsdorf
Büro: Landsberger Straße 141, 12623 Berlin, Tel. 030.404 31 40,
Fax 030.405 78 852, Mobil 0174.186 94 76

Dachdeckerei Mann GmbH, Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030.499 88 9-0, Fax 030.499 88 9-30

Gerhard Borchert Baustoff-Fachhandel GmbH
Seidelstraße 31, 13509 Berlin, Tel. 030.435 604 -0

Fernsehen-Rundfunk

Fernseh-Krohn, Inh. Jens Prillwitz, Fernseh-, Rundfunk- und Elektro-Geräte
Kabelanschlüsse, Sat-Anlagen, Reparatur-Eildienst, Eigene Werkstatt
Minheimer Straße 31, 13465 Berlin-Frohnau, Tel. 030. 404 19 61

Strom, Gas, Heizöl, Diesel

BHM-Energiehandel GmbH, Gewerbestraße 21, 16540 Hohen Neuendorf
Tel. 0800.500 5011 (gebührenfrei)

Sanitäre Anlagen

Stephan Merkle, Sanitärtechnik, Benekendorffstraße 50
13469 Berlin-Waidmannslust, Tel. 030.401 34 33

Malerarbeiten

Drbohlav Malereibetrieb, sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Fassadenrenovierung, Vollwärmeschutz, Hofjägerallee 19, 13465 Berlin, Tel. 030.401 71 45

Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

Raumausstattemeister Dekorateure

Raumausstattung Malmström, Polstermöbelaufbereitung, Auslegware, Dekorationsanfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice,
Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22



Borchert
DACH + FASSADE
Baustoff - Fachhandel

... seit
70 Jahren

Der Fachmarkt für Handwerker und Bauherren

Filiale Berlin-Tegel:
13507 Berlin
Seidelstraße 31
Tel. 030 / 435 604 - 0

Filiale Velten:
16727 Velten
Berliner Straße 5
Tel. 03304 / 39 56 - 0

6x in Berlin + Brandenburg

Wir sind als Groß- und Einzelhändler Ihr Fachmarkt für:

- Tondachdachziegel
- Holzbau
- Betondachsteine
- **VELUX** Fenster
- Metaldächer
- Dämmstoffe
- Dachbahnen
- Werkzeuge
- Dachrinnen
- Arbeitskleidung
- Bauelemente
- Gala-Baustoffe

www.borchert-berlin.de

info@borchert-berlin.de

DINO

Containerdienst



Container von 1 cbm bis 40 cbm

Containerdienst

- 1cbm bis 40 cbm Container
- Selbstlader
- Sonderabfallentsorgung
- Schüttgütertransport

Papiertonnen

für Privat und Gewerbe
120, 240 und 1.100 Liter Tonnen



Gewerbeabfalltonnen
240 und 1.100 Liter Tonnen

Recyclinghof Wittenau Abfallannahme

Berlin Nord Wittenau

Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.

Montag bis Freitag von 07:00 bis 17:00 Uhr, Samstag von 09:30 bis 13:30 Uhr

Tel 030 / 4309403
Fax 030 / 4616166

✉ info@dino-container.de



Mirastr. 35
13509 Berlin

www.dino-container.de

* Alle Preise beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer von 19 %