

DIE GARTENSTADT

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



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Gedenktafeln in Frohnau: Wilhelm Blume (1884-1970)	S.4
Ein Wochenende voller Kreativität und Gemeinschaft	S.5
Heizungsmodernisierung:	
Wie sieht die Zukunft des Heizungsgesetzes aus?	S.6
Ein neues Angebot des Grundbesitzer-Vereins	S.8
Besichtigung des Kasinoturms für unsere Mitglieder	S.9
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.10
Wärmewende: Investitionen zwischen	
Anspruch und Wirklichkeit	S.16
Bundesgerichtshof contra Berliner Landgericht	S.18
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

der von Cornelia Hasler organisierte Kunst- und Handwerkermarkt im September war wieder ein voller Erfolg. Zwar musste die Organisatorin bis kurz vor dem Startschuss zittern, weil sich die Abstimmung mit dem Bezirksamt als schwierig erwies; letztlich hat aber alles geklappt und auch die Verlagerung von der Wiltinger Straße auf den Ludolfinger Platz wurde von vielen Standbetreibern und Gästen als positiv angesehen. Der GBV war natürlich vertreten und präsentierte sich gemeinsam mit dem Bürgerverein. Einen Bericht lesen Sie in diesem Heft.

Zwei Reminder: Am 01. November haben Mitglieder unseres Vereins wieder Gelegenheit, auf den Kasinoturm zu kraxeln. Unser Stellvertretender Vorsitzender, Christoph Plachy, wird die Expedition leiten. Anmeldung über den QR Code in diesem Heft.

Außerdem: Seit September bieten wir die Rechtsberatung für Mitglieder auch online an, zweimal im Monat. Auch hier erfolgt die Anmeldung über einen QR Code, den Sie in diesem Heft finden.

Nach wie vor machen sich viele Frohnauer Gedanken um den energetischen Zustand ihres Hauses. Deshalb haben wir für den November eine Veranstaltung im Centre Bagatelle organisiert. Wie konnten die Firma Fuchs und Eule gewinnen. Das ist eine Energieberatungsfirma, die auch Kooperationspartner unseres Landesverbandes ist. Details folgen demnächst. Die Veranstaltung ist für alle interessierten Immobilieneigentümer offen.

Im Anschluss findet dann unsere Mitgliederversammlung statt.

Jetzt viel Spaß beim Lesen.
Ihr Kai-Peter Breiholdt



grundbesitzerverein_frohnau

online Mitglied werden!



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



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

IMMOBILIEN IM NORDWESTEN DER HAUPTSTADT - UNSER REVIER!



Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN FROHNAU

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
- ★★★★★ Immobilienscout (5,0/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ Facebook (4,7/5,0)
- ★★★★★ Jacasa (4,9/5,0)

(191 Kundenbewertungen Stand 09/2025)

Gedenktafeln in Frohnau: Wilhelm Blume (1884 - 1970)

von Katrin Pollok, Grundbesitzer-Verein Frohnau

Unser Blick auf die Gedenktafeln in Frohnau führt uns zum Speerweg Ecke Am Priesterberg. Erst bei genauem Hinschauen entdeckt man an der hellen Hausfassade die weiße Tafel aus dem Hause der Königlichen Porzellanmanufaktur. Denn ein großer Nadelbaum verdeckt die Sicht im hinteren Bereich des rechten Flachbaus. Dreiunddreißig Jahre lebte in diesem Haus der Lehrer Wilhelm Blume. Er wurde 1884 in Wolfenbüttel geboren und studierte in Heidelberg und in Berlin Deutsch und Geschichte.

Seine erste Wirkungsstätte als Lehrer war am Städtischen Humboldt-Gymnasium in Berlin Mitte, in der Gartenstraße. Wilhelm Blume war sehr naturverbunden und so reiste er 1921 mit seinen Schülern für ein Sommercamp nach Tegel, auf die Insel Scharfenberg. Im darauffolgenden Jahr wollte er das Erlebte wiederholen, doch die Schulleitung lehnte seinen Wunsch ab. Dadurch ließ sich Wilhelm Blume von seinem Vorhaben nicht abbringen und voller Ideen gründete er auf der Insel, die zuvor noch von den Wasserwerken genutzt wurde, eine private Internatsschule. Diese konnte 1922 mit 30 Schülern starten. Er wollte keine reine Wissensvermittlung, sondern sein Motto lautete: „Lernen mit Kopf, Herz und Hand“. Das neue Erziehungskonzept von Blume stellte das Handwerkliche dem Geistigen gleich. Und so kamen auch bekannte Wissenschaftler auf die Insel und unterstützten den praxisbezogenen Unterricht. Um die Naturverbundenheit zu stärken und eine Selbstversorgung zu ermöglichen, wurden die angrenzenden Flächen von den Schülern landwirtschaftlich genutzt. So konnten auch Kinder aus ärmeren Verhältnissen im dazugehörigen Internat leben.

Die Zeiten änderten sich und so wurde Wilhelm Blume 1933 auf der Insel Scharfenberg entlassen. Denn im Nationalsozialismus herrschten andere Methoden und sein Erziehungskonzept war den neuen Machthabern suspekt. Doch aufgeben war für den Humanisten Wilhelm Blume keine Lösung. Schon in böser Vorahnung hatte er in der Humboldtschule in Tegel zusätzlich die Stelle als Schulleiter angenommen. Dadurch konnte er auch vertriebene Schüler von der Insel aufnehmen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg kehrte Wilhelm Blume nach Scharfenberg zurück und bemühte sich an sein damaliges Konzept anzuknüpfen. Als 1946 die „Pädagogische Hochschule von Groß-Berlin“ gegründet wurde, ernannte der Berliner Magistrat den Zweiundsechzigjährigen zum Direktor der neuen Institution. In der Zeit der Berliner Blockade spaltete sich die Hochschule und Blume trat von seinem Amt zurück.

Sein Frohnauer Haus, mit den großen weißen Sprossenfenstern, ließ sich Wilhelm Blume 1937 vom Architekten Fritz Breuhaus bauen. Die beiden langgezogenen Flachbauten werden durch den runden zweistöckigen Turm verbunden. Auf dem spitzen Kegeldach dreht sich noch immer ein Fasan als Wetterfahne. Diese erinnert daran, dass der erste Besitzer auf seinem Grundstück neben Hühnern, Ponys und Schafen auch eine Voliere mit Vögeln hatte, und dazu zählten auch Fasane. Wilhelm Blume starb 1970 in seinem Haus in Frohnau. Er wurde auf dem Friedhof Am Nordgraben, ganz in der Nähe seiner Schulen, beigesetzt und erhielt 1973 ein Ehrengrab. Ihm zu Ehren wurde eine angrenzende Straße in Wilhelm-Blume-Allee umbenannt.



© Katrin Pollok



© Gedenkstätte Deutscher Widerstand

Frohnauer Kunst- und Handwerkermarkt 2025: Ein Wochenende voller Kreativität und Gemeinschaft

von Kai-Peter Breiholdt, Grundbesitzer-Verein Frohnau



Frohnau hat wieder einmal gezeigt, wie bunt, kreativ und lebendig es ist. Am Wochenende des 13. und 14. September 2025 strömten Tausende Besucherinnen und Besucher zum Kunst- und Handwerkermarkt rund um den Ludolfingerplatz und Zeltinger Platz. Zwei Tage lang verwandelte sich das Herz des Ortsteils in ein Schaufenster für Handwerkskunst, Kultur und Begegnung – und machte deutlich, warum der Markt weit über Frohnau hinaus bekannt ist.

Mehr als hundert Ausstellerinnen und Aussteller präsentierten ihre Werke: von filigranem Schmuck über handgetöpferte Keramik bis hin zu Glasarbeiten, Holzskulpturen, Malerei und Textildesign. Die Mischung aus vertrauten Gesichtern und neuen Talenten sorgte für eine besondere Dynamik. Viele Frohnauer nutzten die Gelegenheit, langjährige Kunsthandwerker wiederzu-

treffen, während junge Kreative mit frischen Ideen für Überraschungen sorgten.

Ein roter Faden zog sich in diesem Jahr durch viele Stände: Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung. Zahlreiche Aussteller zeigten, wie Recycling und Upcycling nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern auch ästhetisch überzeugend sein können. So spiegelte der Markt einmal mehr aktuelle gesellschaftliche Themen wider – und tat dies mit der Leichtigkeit eines Straßenfestes.

Doch es blieb nicht beim Stöbern und Kaufen. Auf dem Ludolfingerplatz entwickelte sich eine entspannte Atmosphäre mit Musik, kulinarischen Angeboten an denen sich Frohnauer und Gäste begegneten. Kinder bastelten, töpften und malten an den Mitmachständen, während Eltern und Großeltern Zeit für Gespräche fanden.

Ein besonderes Highlight war die Ausstellung im Centre Bagatelle, wo junge Künstlerinnen und Künstler aus Frohnau ihr Projekt „Heimat im Wandel“ präsentierten. Ihre Werke, die sich mit Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft des Ortsteils beschäftigten, stießen auf großes Interesse und wurden von vielen Besucherinnen und Besuchern als gelungener Impuls zum Nachdenken wahrgenommen.

Auch die lokalen Institutionen nutzten den Markt, um Präsenz zu zeigen. Der Grundbesitzer-Verein Frohnau stellte sein neues Online-Beratungsangebot vor und informierte über seine Arbeit auf einem Gemeinschaftsstand mit dem Bürgerverein. Beide fanden großen Anklang und unterstrichen die enge Verbindung zwischen Marktgeschehen und Frohnauer Gemeinschaft.

Am Ende stand ein Fazit, das von vielen Besucherinnen und Besuchern geteilt wurde: Der Kunst- und Handwerkermarkt ist weit mehr als ein Einkaufsbummel. Er ist ein Fest, das Frohnau zusammenführt, Traditionen pflegt und neue Impulse setzt. Auch 2025 wurde wieder sichtbar, wie stark das kreative und soziale Miteinander im Ortsteil ist – und warum der Markt für viele längst ein fester Bestandteil des Jahreskalenders ist.

Wer an diesem Wochenende dabei war, wird es bestätigen: Frohnau kann feiern – und es tut es auf eine Art, die gleichermaßen herzlich, inspirierend und unverwechselbar ist.



Heizungsmodernisierung

Wie sieht die Zukunft des Heizungsgesetzes aus?

von Corinna Kodim, Haus und Grund

Im Sommer nächsten Jahres läuft für große Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern die Frist zur Vorlage der Wärmeplanung aus. Dann wird nach den derzeit noch bestehenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für viele Eigentümer die Nutzung von mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Austausch einer alten Heizung Pflicht. Welche Optionen gibt es für Eigentümer und wie sieht die Zukunft des Heizungsgesetzes aus?

Seit Anfang 2024, dem Start des Heizungsgesetzes (gemeint sind die Regelungen im GEG, die die Heizungsanlage betreffen) ist klar: Die 65-Prozent-Pflicht wird wirksam, sobald die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Zudem dürfen Heizkessel ab 2045 nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden.

Fossile Heizung noch erlaubt

Momentan darf wie bisher eine Gas- oder Ölheizung eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden können. Da die Auswirkungen der Wärmeplanung und die wirtschaftlichen Folgen des Einbaus einer solchen Heizung nicht absehbar sind, sollen Eigentümer zuvor von einer fachkundigen Person – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger – beraten werden. Tatsächlich ist derzeit ungewiss, ob und zu welchen Preisen zukünftig Biomasse oder Wasserstoff für Heizungszwecke verfügbar sein werden.

Stichtag Wärmeplanung

Welche Art der Beheizung in Zukunft infrage kommt, hängt maßgeblich von der Wärmeplanung der jeweiligen Kommune ab. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern soll die Wärmeplanung bis zum 1. Juli 2026 vorliegen, in kleineren Gemeinden bis zum 1. Juli 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird dieser verbindlich, sobald die Kommune diesen bekannt gibt. Nach einer aktuellen Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat fast die Hälfte aller Städte und Gemeinden mit der Wärmeplanung begonnen. Lediglich 4,5 Prozent haben ihre Wärmepläne bereits abgeschlossen, wovon 16 Prozent der Bevölkerung betroffen sind.

Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien

Nach den derzeitigen Regelungen des GEG müssen Eigentümer nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans beim Einbau einer neuen Heizung sicherstellen, dass diese zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben wird. Neben dem rechnerischen Nachweis nach der Norm DIN V 18599 sieht das Gesetz verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen dafür vor:

- Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz
- Elektrische Wärmepumpe mit Luft, Erdreich oder Wasser als Wärmequelle
- Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse
- Gasheizung unter Nutzung von mindestens 65 Prozent Anteil an grünen Gasen oder Wasserstoff
- Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien)
- Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern für Eigentümer, die selbst darin wohnen.

Übergangslösungen und Ausnahmen

Unter bestimmten Bedingungen kann nach den gegenwärtigen Regelungen als Übergangslösung eine Heizung eingebaut und ohne Einhaltung der 65-Prozent-Anforderung betrieben werden.

- Dies ist möglich, wenn der Anschluss an ein geplantes Wärme- oder Wasserstoffnetz erst später möglich wird. Im Fall des Wasserstoffnetzes



**BEIN
MALEREI**

www.bein-malerei.de

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



muss die eingebaute Erdgas-Heizung allerdings auf die Verbrennung von 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar sein.

- Ebenso kann bei einem Heizungsausfall übergangsweise für bis zu fünf Jahre eine Heizung eingebaut werden, die die 65-Prozent-Vorgabe nicht erfüllt.
- Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen müssen Eigentümer innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob zentral oder weiterhin dezentral geheizt werden soll. Bleibt es bei der dezentralen Beheizung muss jedes neue Gerät nach der Fünf-Jahres-Frist die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen, etwa durch eine mit Biomethan betriebene Gastherme oder durch Technologiewechsel auf eine Luft-Luft-Wärmepumpe. Für die Umstellung auf eine Zentralheizung hat der Eigentümer weitere acht Jahren Zeit.
- Für selbstnutzende Eigentümer in Ein- und Zweifamilienhäusern, die am 1. Februar 2002 eine Wohnung selbst bewohnt haben, greift die Pflicht erst nach einem Eigentümerwechsel, dann mit gesetzlicher Frist von zwei Jahren.

Befreiung

Eine Befreiung von den Pflichten des GEG ist auf Antrag möglich, wenn:

- die Anforderungen durch andere Maßnahmen erreicht werden oder
- eine unbillige Härte vorliegt.

Dies bedarf jedoch eines gesonderten Nachweises, der bei der zuständigen Baubehörde eingereicht werden muss.

Förderung

Um die hohen Kosten einer klimafreundlichen Heizung abzufedern, gelten seit 2024 neue Förderbedingungen. Den Umstieg auf eine Heizung, die mit erneuerbaren Energien betrieben wird, fördert der Bund mit verschiedenen Zuschüssen und zinsvergünstigten Krediten im Rahmen der sogenannten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Das soll nach Ankündigungen der gegenwärtigen Bundesregierung noch bis Ende 2026 so bleiben

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

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

Flechsenhaar
Elektrotechnik



S[®]

BRILLENKOMPLETTPREIS FÜR ERWACHSENE!
FERN-, PC- ODER LESEBRILLEN AB 99€*

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

Kommentar von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Die Wärmewende braucht realistische Rahmenbedingungen. Die aktuellen Regelungen des Heizungsgesetzes greifen in der Praxis zu kurz. Sobald kommunale Wärmepläne vorliegen, geraten viele Eigentümer unter Druck – vor allem jene, die sich klimafreundliche Heizungen wie Wärmepumpen nicht ohne Weiteres leisten können. Es fehlt nicht nur an geeigneter Technik (so sind Gasgeräte bisher nicht auf 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar), sondern auch an Infrastruktur wie Wärme- oder Wasserstoffnetze und ausreichend Fachkräften.

Eigentümer, deren Gebäude in einem künftigen Netzausbaubereich liegen, müssen zusätzliche Kosten für Übergangslösungen tragen. Zudem sorgen die komplexen Regelungen zur Umlage der Kosten einer klimafreundlichen Heizung auf die Mieter, die mit der Neuaufnahme des GEG 2024 eingeführt wurden, zusätzlich für Unsicherheit bei den Eigentümern.

Für diese strukturellen Defizite sind Eigentümer und Mieter nicht verantwortlich. Sie dürfen daher nicht mit überbordenden gesetzlichen Regelungen allein gelassen werden. Förderprogramme müssen konsequent fortgeführt und der Strompreis gesenkt werden, um Betriebskosten klimafreundlicher Heizungen zu reduzieren. Die angekündigte Reform des GEG muss verlässliche Zusagen zu den Technologien treffen, Hürden beseitigen und langfristig tragfähige Rahmenbedingungen schaffen.“

Rechtsberatung online: Ein neues Angebot des Grundbesitzer-Vereins

von Kai-Peter Breiholdt, Grundbesitzer-Verein Frohnau

Der Grundbesitzer-Verein Frohnau ist seit vielen Jahrzehnten die erste Adresse, wenn es um Fragen rund um Haus, Grundstück und Nachbarschaft geht. Nun hat der Verein ein neues, zeitgemäßes Angebot entwickelt: die Online-Rechtsberatung für Mitglieder.

Das Prinzip ist einfach: Wer eine rechtliche Frage hat – sei es zu Mietverträgen, Erbrecht, Nachbarschaftsstreit oder baurechtlichen Themen – kann sich bequem von zu Hause aus beraten lassen. Auf der Vereins-Website gibt es dafür ein spezielles Formular. Dort schildern Mitglieder ihr Anliegen und buchen einen Termin für ein Video-Gespräch.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Man spart sich den Weg ins Büro und kann die Beratung ganz flexibel in den Alltag integrieren. Gerade für berufstätige Mitglieder, die tagsüber wenig Zeit haben, ist dies ein großer Gewinn.

Natürlich bleibt die persönliche Beratung im Vereinsbüro weiterhin bestehen. Doch mit dem neuen Online-Service öffnet der Grundbesitzer-Verein eine zusätzliche Tür: unkompliziert, schnell und auf die Bedürfnisse der Mitglieder zugeschnitten. Wer zum Beispiel abends nach Feierabend ein Schreiben seines Mieters oder der Behörde im Briefkasten findet, muss nicht bis zur nächsten Beratung im Centre Bagatelle warten.

Damit zeigt der Grundbesitzer-Verein einmal mehr, dass er Tradition und Moderne verbindet: Verwurzelung im Ort, aber mit Blick auf die Anforderungen des heutigen Lebens. Die Online-Rechtsberatung ist ein starkes Signal für Service, Nähe und Verlässlichkeit – und macht das Vereinsleben für alle Mitglieder noch attraktiver.

Mitgliederversammlung am 19.11.2025 um 18:00 Uhr im Centre Bagatelle

Tagesordnung

- Top 1:** Begrüßung
- Top 2:** Energetische Sanierung mit Fördermitteln (Fuchs & Eule)
- Top 3:** Nutzen der Glasfasertechnik und die Alternativen (N.N.)
- Top 4:** Bericht des Vorsitzenden
- Top 5:** Bericht der Kassenprüfer
- Top 6:** Entlastung des Vorstandes
- Top 7:** Wahl des Vorstandes
- Top 8:** Wahl der Kassenprüfer
- Top 9:** Wahl der Delegierten für HuG Berlin
- Top 10:** Verschiedenes

Berlin, den 06. Oktober 2025
Kai-Peter Breiholdt
1. Vorsitzender

Termine Online-Beratung:

- 14. Oktober von 15:00 bis 16:00 Uhr**
- 28. Oktober von 18:00 bis 19:00 Uhr**
- 04. November von 18:00 bis 19:00 Uhr**
- 18. November von 18:00 bis 19:00 Uhr**



oder [https://
www.hausundgrund.de/
verein/berlin-frohnau/
terminvereinbarung](https://www.hausundgrund.de/verein/berlin-frohnau/terminvereinbarung)

 **Park
Apotheke**

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

 **Ludolfinger
Apotheke**

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

Bleiben Sie gesund!

www.apotheken-frohnau.de

Besichtigung des Kasinoturms für unsere Mitglieder

von Christoph Plachy, Grundbesitzer-Verein Frohnau



Über die Bereitschaft des Eigentümers den Kasinoturm wieder einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen haben wir ja bereits berichtet (DIE GARTENSTADT 07.2025) und dort auch Termine für unsere Mitglieder angekündigt.

Nun haben Sie am 01. November 2025 um 10:30 Uhr und um 11:30 Uhr die Möglichkeit den Blick vom Kasinoturm selber einmal zu genießen. Die Teilnehmer-

zahl ist auf 10 Personen begrenzt, wir werden die Führungen aber im kommenden Frühjahr fortsetzen.

Bitte beachten Sie, dass bei einer Anmeldung für eine weitere Person (Kind/Partner/etc.) der Anmeldevorgang erneut durchgeführt werden muss und nicht unter "Anmerkungen" erfolgen kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Führung Kasinoturm I:
01. November 2025
um 10:30 Uhr
Führung Kasinoturm II:
01. November 2025
um 11:30 Uhr

<https://www.hausundgrund.de/verein/berlin-frohnau/aktuelles/veranstaltungen>

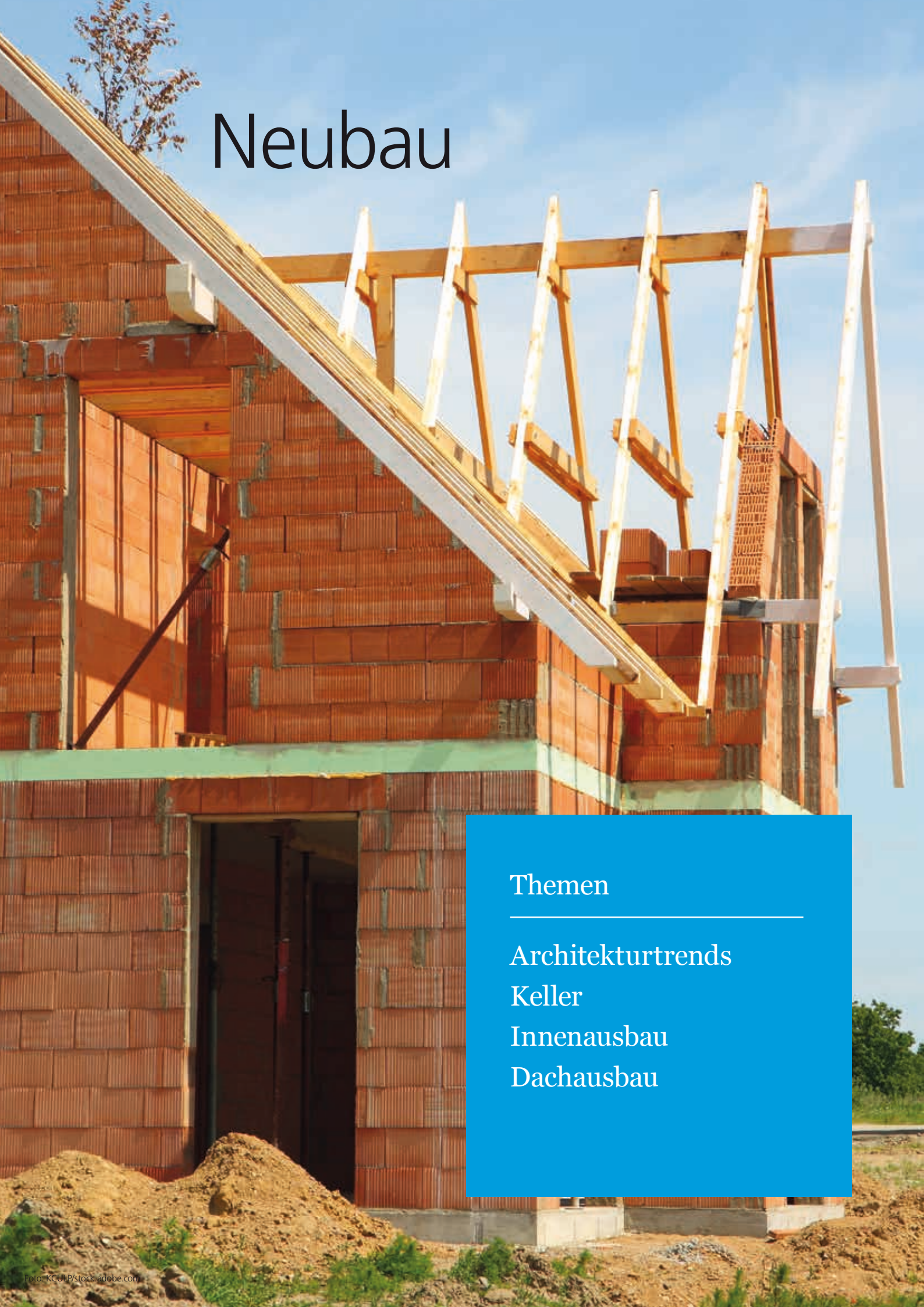


Pantalone
RISTORANTE

Ludolfinger Platz 2
13465 Berlin-Frohnau

Tel. 030 401 91 32
Fax 030 401 94 06

Neubau



Themen

Architekturtrends

Keller

Innenausbau

Dachausbau

ARCHITEKTURTRENDS

Zwischen Zeitgeist und Zukunft

Architektur ist heute Ausdruck eines neuen Bewusstseins, das ökologisch, sozial und technologisch geprägt ist. Für Immobilieneigentümer, die bauen oder modernisieren möchten, lohnt sich der Blick auf diese Trends nicht nur aus ästhetischen Gründen.

Ein klar erkennbarer Trend in der zeitgenössischen Architektur ist die Rückkehr zu natürlichen Materialien. Holz erlebt eine Renaissance – sowohl im Innenausbau als auch bei der Fassade. Zum einen schätzen viele Bauherren die warme, haptisch angenehme Anmutung. Zum anderen überzeugt Holz als nachwachsender Rohstoff durch seine ökologische Bilanz.

Handwerk wieder gefragt

Gleichzeitig erlebt das traditionelle Handwerk neue Wertschätzung. Statt Gleichförmigkeit ist individuelle Gestaltung gefragt – sei es durch maßgeschreinerte Einbaumöbel, handgefertigte Fliesen oder eigens entwickelte Verputztechniken. Für Immobilieneigentümer eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, Objekte mit Charakter und Wiedererkennungswert zu schaffen.



Foto: Lord/stock.adobe.com

Smart Buildings: Digitalisierung trifft Energieeffizienz

Parallel zur Rückbesinnung auf das Handwerk schreitet die Digitalisierung der Architektur rasch voran. Smart Buildings, also vernetzte Gebäude mit intelligenter Steuerungstechnik, gewinnen an Bedeutung. Sensoren, KI-basierte Regelungssysteme und per App gesteuerte Anwendungen optimieren nicht nur den Energieverbrauch, sondern erhöhen auch Komfort und Sicherheit. Im Planungsprozess zeigt sich der digitale Wandel ebenfalls: Sogenanntes Building Information Modeling (BIM), bei dem alle relevanten Gebäudedaten in einem 3D-Modell erfasst und laufend aktualisiert werden, ermöglicht eine präzise, kollaborative Planung. Für Eigentümer ergibt sich daraus die Chance, Bauprojekte wirtschaftlich effizienter zu realisieren. Zugleich sind smarte Gebäude bei Mietern zunehmend gefragt.

Kompakte Wohnformen und neue Typologien

Mit der fortschreitenden Urbanisierung steigen die Anforderungen an den verfügbaren Raum. Mikroapartments, modulare Bauten und flexible Grundrisse ermöglichen eine hohe Nutzungsdichte, ohne auf Wohnqualität zu verzichten. Dabei stehen Multifunktionalität und Umnutzbarkeit im Vordergrund: Ein Raum kann tagsüber als Büro dienen und abends als Schlafzimmer genutzt werden. Mobile Wände, versenkbare Möbel und integrierte Technik machen dies möglich.

Klimaanpassung und Resilienz als Planungsprinzipien

Der Klimawandel stellt auch die Architektur vor neue Herausforderungen. Gründächer, Regenwassermanagement, Verschattungselemente oder Kühlkonzepte durch natürliche Lüftung zählen daher mittlerweile zu den Standards moderner Architektur. Auch die Berücksichtigung urbaner Hitzeinseln oder Starkregenereignisse beeinflusst die Planung und Materialwahl immer stärker. Resilienz – also die Widerstandsfähigkeit eines Gebäudes gegenüber äußeren Belastungen – wird damit zu einem immer wichtigeren Entscheidungskriterium. Architekten sprechen heute davon, „robuste Systeme“ zu entwickeln, die auf Veränderungen – etwa durch Klima, Nutzung oder Technik – flexibel reagieren können, ohne an Funktion oder Qualität einzubüßen.

Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation

KELLER

Mehr aus dem Untergeschoss machen

Kellerräume fristen in vielen Häusern ein Dasein als Abstellkammer für selten genutzte Dinge. Dabei steckt im Untergeschoss oft weit mehr Potenzial – sei es als zusätzlicher Wohnraum, Hobbybereich oder Einliegerwohnung. Wer seinen Keller entsprechend ausbauen möchte, sollte allerdings einiges beachten: von der Bausubstanz über Dämmung und Belüftung bis hin zu rechtlichen Vorgaben.

Je nach Größe, Lage und Bauweise lassen sich Keller ganz unterschiedlich nutzen. Neben klassischer Lagerung für Vorräte, Werkstatt oder Waschküche kann ein Keller auch als Fitnessraum, Büro, Musik- oder Gästezimmer

dienen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist sogar der Ausbau zu vollwertigem Wohnraum oder einer Einliegerwohnung möglich – ein echter Mehrwert, besonders in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt. Wichtig: Je intensiver die Nutzung, desto höher die Anforderungen an Ausbau, Belichtung, Dämmung und Ausstattung.

Wohnraumausbau im Keller: Was ist erlaubt?

Wer den Keller als dauerhaften Wohnraum nutzen will, braucht dafür in der Regel eine Baugenehmigung. Entscheidend ist, ob der Raum die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt – etwa in Bezug auf Raumhöhe, Belichtung, Belüftung und Wärmeschutz. Die

meisten Landesbauordnungen schreiben eine Mindesthöhe von 2,30 Metern vor sowie ausreichendes Tageslicht (mindestens 10 bis 12 Prozent der Grundfläche als Fensterfläche).

Gerade ältere Keller erfüllen diese Kriterien oft nicht. Hier kann ein Teilumbau – etwa durch Absenkung des Bodens oder Vergrößerung von Fensteröffnungen – Abhilfe schaffen. Auch bei der Nutzung als vermietete Einliegerwohnung gelten zusätzliche rechtliche Vorgaben, zum Beispiel zur Abgeschlossenheit.

Licht und Luft

Mangelndes Tageslicht ist im Keller oft das größte Problem. Klassische kleine Lichtschächte reichen für Wohnräume meist nicht aus. Wer mehr Helligkeit will, kann Fensteröffnungen vergrößern, Lichtschächte mit Reflektoren ausstatten oder sogar bodentiefe Fenster einbauen – sofern das Gelände es zulässt. Ebenso wichtig ist eine gute Lüftung, um Feuchtigkeit und Schimmelbildung zu vermeiden. Gerade nach einem Ausbau muss der Luftaustausch sichergestellt sein – etwa über kontrollierte Wohnraumlüftungssysteme oder automatisierte Fensterlüftung. In Waschküchen oder Kellerräumen mit Dusche ist auch ein Luftentfeuchter sinnvoll.

Wärmeschutz und Dämmung

Wer sich dauerhaft im Keller aufhalten will, sollte für eine gute Dämmung der Außenwände und des Bodens sorgen.



Foto: Nate/stock.adobe.com

Moderne Dämmstoffe schützen vor Auskühlung und helfen, Heizkosten zu senken. Gerade bei älteren Gebäuden lohnt sich ein Blick auf die Außenabdichtung – denn hier kann es mit der Zeit zu Undichtigkeiten und Feuchteproblemen kommen.

Je nach Zustand der Bausubstanz kann die Dämmung außen (Perimeterdämmung) oder innen (Innendämmung) angebracht werden. Eine fachgerechte Ausführung ist wichtig, um Wärmebrücken zu vermeiden. Auch der Fußboden sollte nicht vergessen werden – zum Beispiel mit einer Dämmplatte unter dem Estrich.

Böden, Wände, Decke – die richtige Innenausstattung

Im Keller herrschen oft andere klimatische Bedingungen als in den oberen Etagen eines Hauses – etwa höhere Luftfeuchtigkeit oder stärkere Temperaturschwankungen. Entsprechend wichtig ist die Auswahl geeigneter Materialien, die diesen Anforderungen standhalten. Für den Boden eignen sich vor allem feuchtigkeitsresistente Beläge wie Fliesen, Vinyl oder spezielles Laminat, das für den Einsatz im Untergeschoss konzipiert ist. An den Wänden empfehlen sich Kalkputz oder andere diffusionsoffene Farben, die Feuchtigkeit aufnehmen und wieder abgeben können. Soll die Decke abgehängt werden – etwa um Leitungen zu verstecken oder die Raumakustik zu verbessern –, bietet sich zusätzlich eine integrierte Dämmung an.



Foto: MelissaMN/stock.adobe.com

Doch auch die Wohnlichkeit sollte beim Ausbau nicht zu kurz kommen. Helle Farben, warme Lichtquellen und gemütliches Mobiliar schaffen eine einladende Atmosphäre. Für angenehme Temperaturen sorgen ausreichend dimensionierte Heizkörper oder eine Fußbodenheizung, die sich im Keller besonders gut mit Fliesen kombinieren lässt. Wer auf diese Details achtet, kann selbst einen nüchternen Lageraum in einen behaglichen Rückzugsort verwandeln.

Besondere Herausforderungen: Wasser, Höhe, Genehmigung

Freilich eignet sich nicht jeder Keller ohne Weiteres zum Ausbau. In Hanglagen oder bei hohem Grundwasserstand muss eine drückwasserdichte Abdichtung vorhanden sein. Auch eine Rückstausicherung für Abwasserlei-

tungen ist Pflicht, um Überschwemmungen bei Starkregen zu vermeiden. Liegt die Raumhöhe unter 2,30 Meter, muss gegebenenfalls der Boden abgesenkt werden – was statisch und finanziell aufwendig sein kann. Wichtig ist auch die Abstimmung mit Fachleuten wie Architekten, Energieberatern oder dem Bauamt, um alle baurechtlichen Anforderungen zu erfüllen.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*



INNENAUSBAU

Der Weg zum wohnfertigen Zuhause

Nach Monaten der Planung, der Baustelle und unzähliger Entscheidungen steht es endlich da: das eigene neu errichtete Haus. Doch bevor aus dem Rohbau ein wohnliches Zuhause wird, beginnt eine entscheidende Phase – der Innenausbau. Dieser Schritt bringt nicht nur Leben und Charakter ins Haus, sondern stellt Bauherren oft vor neue Herausforderungen. Denn hier treffen Funktionalität, Ästhetik und persönliche Wohnträume aufeinander.

Der Innenausbau umfasst alle Arbeiten im Inneren des Hauses, die nach Fertigstellung des Rohbaus erfolgen. Dazu zählen unter anderem die Installation von Elektrik und Sanitäranlagen, das Verlegen von Heizungssystemen, das Aufbringen von Innenputz, der Trockenbau, Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie der Einbau von Türen und Treppen. Diese Arbeiten sind nicht nur technisch anspruchsvoll, sondern verlangen auch ein gutes Timing: Elektrik und Sanitärinstallationen müssen fertiggestellt sein, bevor Wände geschlossen werden können. Estrich benötigt Trocknungszeiten, bevor Bodenbeläge verlegt werden dürfen. Eine durchdachte Koordination aller Gewerke ist daher essenziell, um Verzögerungen und doppelte Arbeit zu vermeiden.

Planung und Prioritäten

Beim Innenausbau wird die Vision des zukünftigen Wohnraums Wirklichkeit. Umso wichtiger ist es, im Vorfeld kla-

re Entscheidungen zu treffen. Welche Bodenbeläge passen zum gewünschten Wohnstil? Wie soll die Beleuchtung gestaltet werden? Bestehen besondere Anforderungen an Akustik, Wärmedämmung oder Barrierefreiheit?

Gerade bei der Auswahl von Materialien und Farben lohnt es sich, frühzeitig Muster anzuschauen, Lichtverhältnisse zu berücksichtigen und die zukünftige Nutzung der Räume einzubeziehen. Ein Kinderzimmer benötigt andere Bodenbeläge als ein Hauswirtschaftsraum, und in Küche oder Bad spielen wasserabweisende Materialien eine zentrale Rolle.

Eigenleistung oder Fachbetrieb?

Viele Bauherren möchten durch Eigenleistung Kosten sparen – insbesondere beim Streichen, Fliesenlegen oder dem Einbau von Böden. Das ist durchaus möglich, setzt jedoch handwerkliches Geschick, Zeit und ein realistisches Maß an Selbsteinschätzung voraus. Komplexere Arbeiten wie Elektro- oder Sanitärinstallationen gehören hingegen zwingend in die Hände von Fachbetrieben – nicht nur aus Sicherheitsgründen, sondern auch wegen gesetzlicher Vorschriften und möglicher Versicherungsrisiken.

Innenausbau als Ausdruck des Wohngefühls

Der Innenausbau beinhaltet weit mehr als nur Technik und Materialien. Er bestimmt maßgeblich, wie sich das Leben in den eigenen vier Wänden anfühlt. Farben, Licht, Oberflächen und Raum-

aufteilung beeinflussen unser Wohlbefinden täglich. Wer hier mit Feingefühl und einem stimmigen Konzept arbeitet, schafft eine Atmosphäre, die über Jahrzehnte trägt.

Der Innenausbau ist das Herzstück des Hausbaus. Hier verwandelt sich ein nüchterner Rohbau in ein lebendiges Zuhause, das den individuellen Stil und die Lebensweise seiner Bewohner widerspiegelt. Sorgfältige Planung, kompetente Handwerksbetriebe und eine klare Vorstellung vom eigenen Wohntraum sind die Schlüssel zu einem erfolgreichen Innenausbau – und zu einem Zuhause, das nicht nur funktional, sondern auch emotional auf ganzer Linie überzeugt.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

Dachausbau: Wohnen unter schrägen Wänden

von Susanne Speckter, Freie Autorin

Unterm Dach steckt oft wertvoller Wohnraum – und das Potenzial, mehr aus der eigenen Immobilie herauszuholen. Gerade in Zeiten steigender Grundstückspreise und knappen Wohnraums lohnt sich der Blick nach oben: Wer sein Dachgeschoss ausbaut, gewinnt zusätzliche Quadratmeter, steigert den Immobilienwert und schafft individuellen Wohnkomfort. Doch bevor aus dem Dachboden ein Lieblingsplatz wird, sind einige Faktoren zu beachten – rechtlich, baulich und gestalterisch.

Bevor man sich an ein solches Projekt wagt, sollte zuerst der Gang zum Bauamt erfolgen. Ob der Ausbau genehmigungspflichtig ist, hängt von der jeweiligen Landesbauordnung und dem Bebauungsplan ab. In vielen Fällen ist eine Baugenehmigung erforderlich, insbesondere bei einer erheblichen Veränderung der Dachfläche, beispielsweise durch den Einbau von Gauben oder das Verändern der Dachform.

Wer die neu gewonnene Wohnfläche nicht selbst nutzen, sondern vermieten oder verkaufen möchte, muss dafür zusätzlich eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung vorlegen. Damit bestätigt die zuständige Behörde, dass die neue Wohnung baulich ausreichend von anderen Räumlichkeiten getrennt ist.

Fensterelemente sorgen für viel Tageslicht

Helle Räume wirken größer – das gilt besonders im Dachgeschoss. Die Bauordnungen der Bundesländer schreiben meist einen Mindestanteil an Tageslicht vor. Für spürbar mehr Wohnqualität empfiehlt es sich, 20 bis 30 Prozent der Dachfläche mit Fensterelementen zu versehen.

Klassische Dachflächenfenster lassen sich vielseitig einsetzen und sind oft die einfachste Lösung. Für mehr Komfort und Ausblick können Fensterelemente im Kniestock sorgen – ideal, um auch im Sitzen nach draußen zu schauen. Wer Platz und Budget hat, kann mit einer Gaube zusätzlichen Lichteinfall und vor allem mehr Stehhöhe schaffen. Gerade im Bad bietet das spürbaren Mehrwert: Hier lässt es sich durch clevere Fensterlösungen auch unter der Schräge bequem duschen.

Fenster per App steuern

Fenster im Dach sind häufig schwer zugänglich – vor allem bei hoch gelegenen Einbauten. Die Lösung: moderne Steuerung per App oder Fernbedienung. Wer auf Nummer sicher gehen möchte, wählt Modelle, die mit

einem Regensensor ausgestattet sind. Sobald es regnet, gibt er dem Fenster den Impuls, sich zu schließen. Ebenso wichtig wie die Planung der Lichtflächen sind der Sonnenschutz im Sommer oder auch die Abdunklung für die Nacht. Die Hersteller bieten ihre Dachflächenfenster in der Regel mit entsprechenden Vorrichtungen für Jalousien, Rollos oder Faltstores an.

Die passende Dämmung

Ebenso wichtig: eine ausreichende Dämmung. Sie hält im Winter die Kälte draußen und schützt im Sommer den Raum vor Überhitzung. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) macht hierzu klare Vorgaben. Es legt fest, welche Mindestwerte einzuhalten sind. Beim Ausbau eines bestehenden Daches muss allerdings der Statiker prüfen, ob das Dach die zusätzliche Last der Dämmung trägt. Grundsätzlich gibt es die Alternativen, den Dachstuhl bei gleicher Wirkung von innen oder von außen zu dämmen. Die technisch unkompliziertere und sicherste Lösung ist die Ausführung der Dämmung bei gleichzeitiger Erneuerung der Dachdeckung und Innenbekleidung. So können die Dampfsperre auf der Innenseite der Dämmung sowie Winddichtung und Witterungsschutz auf der Außenseite auf einfache Weise hergestellt werden.

Fachgerechte Verlegung der Dampfsperre

Ein besonders kritischer Punkt ist der Einbau der Dampfsperre. Sie muss absolut sauber gearbeitet und vor allem an den Fenstern 100 Prozent dicht angebracht sein. Aber auch Leitungen, Rohre und Schornstein, die die Dampfsperre durchstoßen, müssen vollkommen dicht angebracht werden. Ebenso darf sie während des Innenausbaus nicht von Steckdosen und Schaltern verletzt werden.

Achtung: Wird die Verlegung nicht fachgerecht ausgeführt oder die Dampfsperre verletzt, gerät warme Raumluft in die Dachkonstruktion, bildet dort Kondenswasser und es kommt zu langfristigen Schäden wie Schimmel und Fäulnis, die sich unbemerkt in der Dachkonstruktion breitmachen. Natürlich stellt auch die Möblierung so manchen Planer vor eine Herausforderung, insbesondere die Fläche vor der Dachschräge gilt als Problemzone. Je flacher die Dachneigung, desto mehr Platz wird unter der Schräge verschenkt. Hier kommen idealerweise individuell gefertigte Einbauten zum Einsatz. Besonders komfortabel sind tiefe Schubkästen. Sie nutzen jeden Quadratzentimeter unter der Schräge – und die Bewohner haben alle Dinge gut im Blick.

Wärmewende: Investitionen zwischen Anspruch und Wirklichkeit

von Jakob Grimm, Haus und Grund

Die Wärmewende im Gebäudebestand stellt private Vermieter vor erhebliche Herausforderungen. Die Vermieterbefragung 2025 von Haus & Grund Deutschland zeigt, dass Investitionen derzeit überwiegend in Form von Teilsanierungen erfolgen.

In fast der Hälfte der Mehrfamilienhäuser sowie der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den vergangenen Jahren einzelne Gebäudebereiche wie Heizungen, Fenster oder die Gebäudehülle erneuert. Komplettsanierungen bleiben dagegen die Ausnahme. Der Grund liegt vor allem in praktischen und wirtschaftlichen Hürden: Eine umfassende energetische Modernisierung erfordert häufig einen vorübergehenden Leerstand des gesamten Hauses – eine Voraussetzung, die private Vermieter in der Regel nicht erfüllen können, da sie weder Ersatzwohnungen bereitstellen noch auf laufende Mieteinnahmen verzichten können.

Begrenzter Handlungsspielraum bei Eigentumswohnungen

Besonders deutlich wird die Problematik bei Eigentumswohnungen. Rund 70 Prozent davon wurden bislang nicht energetisch modernisiert. Der Grund ist, dass einzelne Wohnungseigentümer in Gemeinschaften oft nur sehr begrenzten Einfluss auf notwendige Investitionen haben. Die Befragung macht damit klar, dass energetische Erneuerung in diesen Fällen weniger an mangelnder Einsicht oder technischer Machbarkeit, sondern an strukturellen Rahmenbedingungen scheitert.

Akzeptanzproblem beim Gebäudeenergiegesetz

Ein zentrales Instrument der Klimapolitik ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Es verlangt, dass neue

Heizsysteme künftig zu mindestens 65 Prozent auf erneuerbaren Energien basieren. Ein Umfrageexperiment unter 2.600 privaten Immobilieneigentümern der Zeitschrift „Wirtschaftsdienst“ zeigt, dass das Gesetz bei privaten Eigentümern auf erhebliche Vorbehalte stößt. Zwar steigt das Wissen über die Inhalte des Gesetzes, wenn sachliche Informationen vermittelt werden. Dennoch halten nur rund 31 Prozent der Befragten das GEG für sinnvoll. Entscheidend ist nicht ein Informationsdefizit, sondern die Frage, ob die Vorgaben mit den Lebensrealitäten privater Eigentümer vereinbar sind. Wer den Klimaschutz als oberstes politisches Ziel betrachtet, bewertet das Gesetz eher positiv. Eigentümer, die stärker auf Wirtschaftlichkeit, Planungssicherheit und Entscheidungsfreiheit achten, bleiben dagegen skeptisch. Noch ausschlaggebender dürfte aber die technische Machbarkeit sein. Wer vor allem im Mehrfamilienhaussegment keine Möglichkeit für die technische Umsetzbarkeit sieht, wird dem Gesetz zwangsläufig ablehnend gegenüberstehen.

Kommunale Wärmeplanung zeigt bislang kaum Wirkung

Damit Eigentümer Investitionen in Heizsysteme sinnvoll planen können, braucht es eine verlässliche kommunale Wärmeplanung. Sie soll Orientierung geben, ob künftig ein Wärmenetz zur Verfügung stehen wird oder ob dezentrale Lösungen gefragt sind. Die Vermieterbefragung zeigt jedoch, dass hier noch großer Nachholbedarf besteht. Nur gut 8 Prozent der Vermieter wissen sicher, dass es in ihrer Kommune bereits eine Wärmeplanung gibt. Über die Hälfte verneint dies, ein weiteres Drittel ist gänzlich uninformiert.

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

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

Dieses Ergebnis verwundert wenig, haben doch bis Mitte 2025 lediglich 5 Prozent der Kommunen eine kommunale Wärmeplanung abgeschlossen. In über der Hälfte ist der Planungsstand gar nicht bekannt. Entsprechend gering ist der Einfluss auf Investitionsentscheidungen. Lediglich 14 Prozent haben Maßnahmen wegen der Wärmeplanung verschoben, nur 4,5 Prozent bereits umgerüstet. Für zwei Drittel hatte die Planung bisher keinerlei Auswirkungen.

Investitionen bisher überwiegend in bewährte Systeme

Die bisherigen Investitionen spiegeln diese Unsicherheit wider. Fast 40 Prozent der Umrüstungen entfallen weiterhin auf neue Gasheizungen. Erneuerbare Einzeltechnologien wie Wärmepumpen oder Pelletsysteme erreichen zusammen nur etwa 20 Prozent, während Fernwärme auf gut 21 Prozent kommt. Hybride Systeme spielen mit unter 10 Prozent bislang nur eine Nebenrolle. Viele Eigentümer halten also an bewährten Lösungen fest – nicht aus Bequemlichkeit, sondern weil die Zukunftsfähigkeit alternativer Technologien für sie noch nicht ausreichend geklärt ist.

Fazit von Jakob Grimm, Referent für Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik



Foto: Jens Oelermann

„Die Ergebnisse der Vermieterbefragung verdeutlichen, dass private Eigentümer keine Verhinderer der Energiewende sind. Doch damit die Wärmewende im Gebäudebestand gelingt, muss sie mit der Realität privater Vermieter in Einklang gebracht werden. Das GEG braucht mehr Praxisnähe, die Wärmeplanung muss verlässlich und transparent ausgestaltet sein, und Sanierungen dürfen nicht nur gefordert, sondern müssen auch ermöglicht werden. Nur wenn politische Vorgaben wirtschaftlich tragfähig und verständlich sind, können Eigentümer die Wärmewende aktiv mitgestalten.“

Gänsebratenessen zum Martinstag vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

**Samstag, den 15.11.2025
um 17:00 Uhr**

Das gesellige Gänsebratenessen findet in diesem Jahr wieder im Restaurant "Tie Break" vom Tennisverein Frohnau in der Schönfließer Str. 11 A statt.

Gänsebraten
Rot- und Grünkohl
Klöße
Preis pro Person 33,- €

**Anmeldungen bitte bis zum 03.11.2025
unter 0172 -322 83 95
oder office@gbv-frohnau.de**

Bitte haben Sie Verständnis, dass der Betrag bis zum 08.11.2025 auf das Sonderkonto des Grundbesitzer-Vereins:
DE34 1007 0024 0815 0070 01
zu überweisen ist.

Mit der Überweisung sichern Sie sich Ihre Teilnahme.

Thomas Lindemann

Fernseh-Krohn

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

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...

Bundesgerichtshof contra Landgericht Berlin

von Luisa Peitz, Haus und Grund

Foto: recht_schoen/stock.adobe.com



Schonfristzahlung stoppt nur fristlose Kündigung, nicht aber den Berliner Eigensinn

Wer Mietrückstände rechtzeitig ausgleicht, kann eine fristlose Kündigung abwenden. Eine ordentliche Kündigung bleibt jedoch bestehen. Daran hält der Bundesgerichtshof (BGH) unbeirrt fest, sehr zum Missfallen des Landgerichts Berlin II, das immer wieder eine andere Linie verfolgt.

Die Schonfristregelung in § 569 Absatz 3 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erlaubt Mietern, eine fristlose Kündigung durch nachträgliche Zahlung der Rückstände abzuwenden. Für ordentliche Kündigungen gilt dies nicht. Nach ständiger Rechtsprechung heilt die Nachzahlung von Mietrückständen nur die fristlose Kündigung, nicht aber die ordentliche (§ 573

Absatz 2 Nummer 1 BGB). Dies hat der BGH mehrfach bestätigt, etwa mit seinen Urteilen vom 13. Oktober 2021 (VIII ZR 91/20), 5. Oktober 2022 (VIII ZR 307/21), 9. April 2025 (VIII ZR 145/24) und zuletzt am 23. Juli 2025 (VIII ZR 287/23). Er stellte klar: Die Schonfristregelung gilt ausschließlich für fristlose Kündigungen.

Berliner Sonderweg

Das Landgericht Berlin II, konkret die Zivilkammer 66, hält trotz wiederholter Korrekturen aus Karlsruhe an der Auffassung fest, dass auch ordentliche Kündigungen durch Schonfristzahlungen hinfällig würden, etwa mit seinen Urteilen vom 31. März 2023 (66 S 149/22) und 1. Juli 2022 (66 S 200/21). In der jüngsten

Sache verwies der BGH das Verfahren zwar zurück, allerdings nicht an die Kammer, die das ursprüngliche Urteil erlassen hatte, sondern an eine andere Kammer. Ein deutlicher Hinweis auf das mangelnde Vertrauen in die bisherige Spruchpraxis der besagten Kammer.

Bemerkenswert ist zudem, dass die Zivilkammer 66 des Landgerichts Berlin II nicht nur bei der Schonfristregelung auffällig mieterfreundliche Positionen einnimmt. Auch in anderen Bereichen weicht sie wiederholt von der höchstrichterlichen Linie ab, etwa wenn sie die Eigenbedarfskündigungen eng auslegt oder Schönheitsreparaturklauseln mit großzügiger Hand zulasten der Vermieter kippt. In Summe entsteht das Bild einer Kammer, die im Zweifel eher den Mieter schützt, als das Gesetz konsequent anzuwenden.

Politische Dimension

Im Koalitionsvertrag 2025 ist ausdrücklich vorgesehen, die Schonfristregelung auch auf die ordentliche Kündigung auszuweiten. Allein dieser Hinweis zeigt, dass eine solche Wirkung nach geltendem Recht aktuell nicht besteht. Bis zu einer möglichen Gesetzesänderung bleibt es bei der klaren Linie des BGH. Haus & Grund setzt sich bei einer möglichen Reform dafür ein, dass insbesondere private Kleinvermieter nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Viele sind auf regelmäßige Mietzahlungen angewiesen, sei es zur Al-



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

tersvorsorge, zur Finanzierung laufender Kredite oder weil die Mieten einen wesentlichen Teil des Einkommens darstellen. Eine Ausweitung der Schonfrist darf diese Gruppe nicht übermäßig belasten.



FRAGE DES MONATS

Die Bundesregierung plant, dass bei Mietrückständen eine Zahlung innerhalb der Schonfrist auch die ordentliche Kündigung einmalig unwirksam macht. Welche Folgen hätte eine solche Ausweitung der Schonfristregelung Ihrer Meinung nach für private Vermieter?

1. Höheres Mietausfallrisiko
2. Weniger Handlungsspielraum bei Kündigungen
3. Strengere Auswahl der Mieter
4. Sinkende Attraktivität der Vermietung
5. Wertminderung von Immobilien
6. Keine nennenswerten Folgen
7. Weiß nicht/keine Meinung

Beantworten Sie die Frage unter hausund.co/frage10 oder scannen Sie den QR-Code.



Folgen für den Wohnungsmarkt

Fraglich bleibt, ob Investoren bei Immobilien, deren Mietverhältnisse der Zuständigkeit der 66. Berliner Zivilkammer unterliegen, künftig einen Abschlag wegen erhöhter Mietausfallrisiken einkalkulieren sollten. Wenn sich ein Gericht beharrlich weigert, die höchstgerichtliche Linie umzusetzen, mag das zwar für Mieter tröstlich sein, für Eigentümer aber kann es zur Wertminderung ihrer Immobilie führen. Deutschland braucht dringend (private) Investitionen in Wohnraum, und Vermieten muss wieder attraktiver werden. Eine Ausweitung der Schonfristregelung hätte zudem unerwünschte Nebenwirkungen: Je schwerer es für Vermieter wird, sich von finanziell belastenden Mietverhältnissen zu lösen, desto stärker rücken Bonität und Einkommen bei der Mieterauswahl in den Vordergrund. Gerade Wohnungssuchende mit geringerer finanzieller Ausstattung oder aus dem Niedriglohnsektor könnten dadurch zunehmend vom Mietmarkt verdrängt werden.

Entspanntes Sehen und perfekter Schutz.

Brillengläser für Homeoffice, Schule, Arbeit und Freizeit.

Jetzt Termin vereinbaren für eine individuelle Beratung.



Vermeiden Sie digitalen Sehstress mit der richtigen Brillenglaslösung für Ihren Tätigkeitsbereich. Mit einem zusätzlichen Blaulichtfilter schützen Sie Ihre Augen. Wir zeigen Ihnen, wie das funktioniert.

decker·optic
BRILLEN · CONTACTLUNSEN
BERLIN-FROHNAU

hauptstadt**optiker**

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



Frohnauer Streifzüge:

"Die Blauen Augen von Frohnau"

Samstag, 08. November 2025 um 10:30 Uhr

Treffpunkt:

Am westlichen Teich am Edelhofdamm
(Brix-Genzmer-Park)



Im Rahmen der Reihe „Frohnauer Streifzüge“ lädt der Bürgerverein in der Gartenstadt Frohnau aufgrund der großen Nachfrage erneut zu einem Rundgang zum Thema "Die blauen Augen von Frohnau - Geschichte und Perspektiven der Niederschlagsentwässerung in der Gartenstadt" ein. Der Rundgang ist für ca. 1,5 bis 2 Stunden geplant und wird zu mehreren Teichen und zu neueren baulichen Maßnahmen zur besseren Niederschlagswasserversickerung entlang von Straßen im Ostteil Frohnas führen.

Prof. Dr.-Ing. Hans-Peter Lühr erläutert die Grundstrukturen des einzigartigen historischen dezentralen Niederschlagsentwässerungssystems der Gartenstadt und die zukünftigen Herausforderungen. Dr. Carsten Benke ergänzt aktuelle stadtplanerische Diskussionen unter den Schlagwörtern „Schwammstadt“ und „blau-grüne Infrastrukturen“.

Die Teilnahme an der Führung ist kostenlos. Über einen freiwilligen Kostenbeitrag freuen wir uns. Anmeldung unter streifzug-blaue-augen@buergerverein-frohnau.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

BREIHOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.breiholdt-legal.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

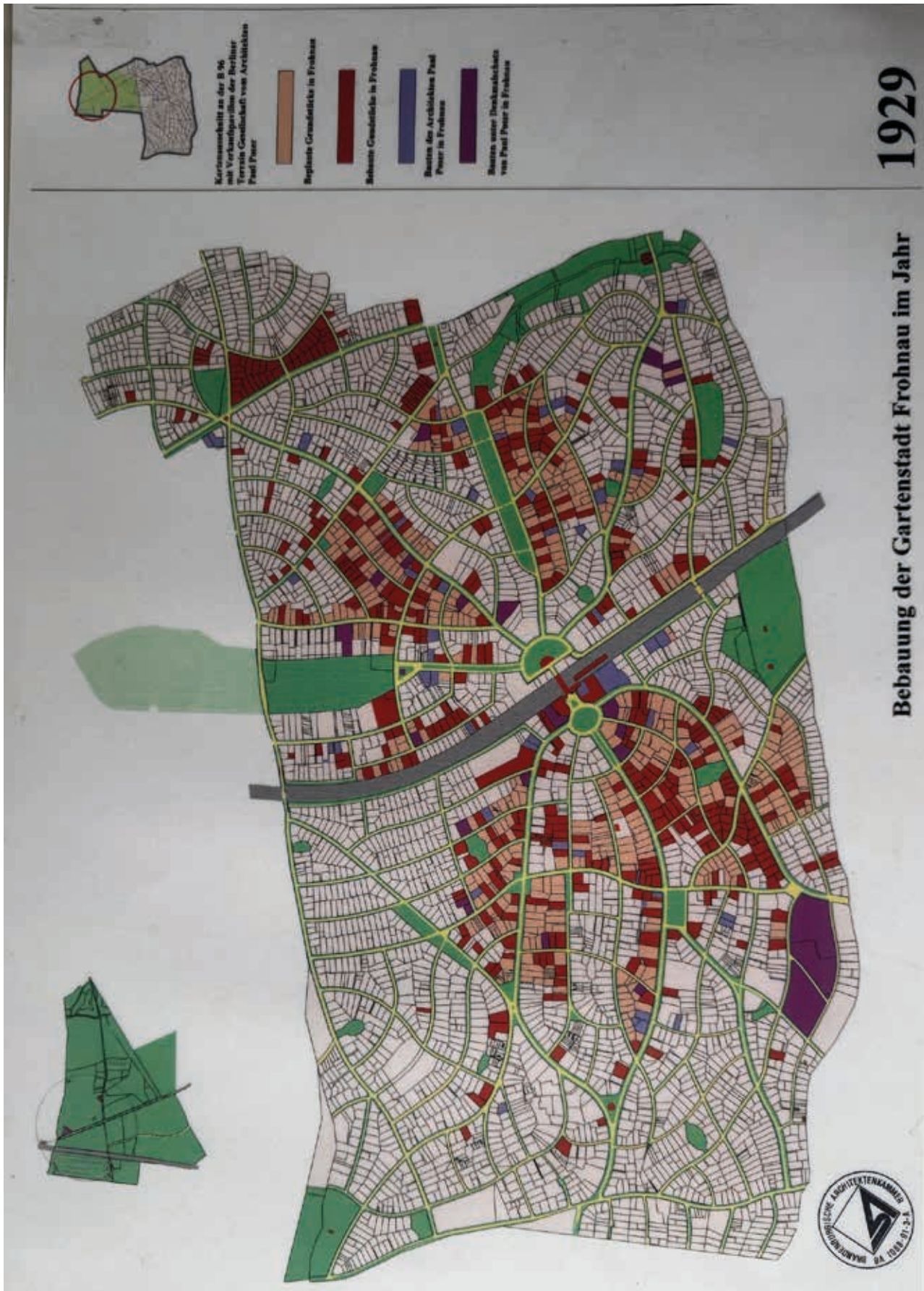
Frohnau - Nähe Zeltlinger Platz
Markgrafenstr. 66 - Ecke Mehringer Str.

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



Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit





Auf den ersten Blick könnte man dieses Haus dem modernen Expressionismus der 1920er Jahre zuordnen, allerdings wurde es erst 1935 vom Architekten Kurt Sternsdorff erbaut und galt daher als eher konservativ. Die abwechslungsreiche Fenstergestaltung und die geradezu ornamentale Ausführung der Fassade mit dem steilen Dach und den malerisch anmutenden Giebeln könnte nach Ansicht von Denkmalexperten auf nordische Märchen und Sagen hinweisen.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

16. Oktober 2025

06. und 20. November 2025

ohne Anmeldung jeweils um 18:30 Uhr in der Geschäftsstelle

28. Oktober 2025

04. und 18. November 2025

nur mit Anmeldung via ZOOM



Impressum „Die Gartenstadt“

Mitteilungsblatt des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
Herausgeber: Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.,
Zeltlinger 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: Rüdesheimer Str.
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.

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

Geschäftsstelle: Zeltlinger 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 2025:

90,00€ (zzgl. 19,20 € (Inland) bzw. 44,40 € (Ausland) bei Postzustellung)

Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06

Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

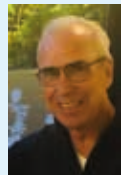


Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Grundbesitzer-Verein Frohnau

Beratung rund um Ihre Immobilie für 90,- €/Jahr!



Rechtsberatung:
RA Kai-Peter Breiholdt
030.201 44 840
k.breiholdt@gbv-frohnau.de



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



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



Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft GmbH
030.880 97 80
kanzlei@avis-team.de

Redaktionsschluss für die November-Ausgabe: 22. Oktober 2025

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

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 Baufachmarkt 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
- Metalldächer
- 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 030/430 94 03

Fax 030/461 61 66

info@dino-container.de



Mirastr. 35

13509 Berlin

www.dino-container.de