

DIE GARTENSTADT

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



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Paul Poser und Heinrich Straumer in Frohnau:	
Die Glaserei Prippenow	S.4
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.8
Geothermiebeschleunigungsgesetz	
Genehmigungen sollen einfacher werden	S.14
Untervermietung - Gewinnerzielung ist kein berechtigtes Interesse	S.16
Reform der Erbschaftsteuer	
Den Mietwohnungsmarkt einbeziehen	S.17
Gedenktafel in Frohnau: Französischer Nationalfriedhof	S.19
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

nun haben sich die Fraktionen von CDU/CSU und SPD im Deutschen Bundestag auf die Reform des sogenannten „Heizungsgesetz“ verständigt. Einstweilen existiert dazu nur ein Grundsatzpapier von 4 Seiten. Einen konkreten Gesetzesentwurf müssen wir also abwarten. Über die Einzelheiten der Einigung wird man streiten können. Das Papier setzt beispielsweise auf den verstärkten Einsatz von „grünem Gas“ für den Betrieb von Gasheizungen. Es ist per heute aber völlig unklar, ob die Versorger in der Lage sein werden, genügend Grüngas zu produzieren bzw. bereitzustellen. Auch sollte – anders als Wirtschaftsministerin Reiche dies offenbar vorhat – nicht die Förderung zum Einbau von Wärmepumpen gekappt werden. Grundsätzlich ist die Umstellung der Beheizung auf CO₂-neutrale Erzeugung ja richtig. Insgesamt ist die Reform jedoch zu begrüßen. Sie nimmt vielen privaten Hausbesitzern die Angst, unversehens vor ungeplanten Ausgaben in fünfstelliger Höhe zu stehen. Damit wird auch ein Stück Vertrauen in die Politik wiederhergestellt, was in Zeiten des Populismus besonders wichtig ist. Die Einigung ist übrigens auch ein großer Erfolg unseres Verbandes, Haus und Grund Deutschland. Die Vertreter des Bundesverbandes haben sich in intensiven Gesprächen mit Vertretern aus der Politik bemüht, diesen die Ängste und Sorgen privater Eigentümer nahezubringen. Das hat nun gefruchtet.

Derweil geht in Frohnau das Poser und Straumer Jahr weiter. Wir hatten Sie über das verdienstvolle Schaffen der beiden Architekten in der Gartenstadt schon informiert. In der Märzausgabe können Sie nun einen Beitrag von Dr. Michael Jansen über den Gutshof in der Markgrafenstraße 89 lesen. Dieser wurde von dem Glasermeister Johannes Prippenow errichtet. Hier betrieb er seine Glaserei und nutzte das weitläufige Gebäude zugleich als Wohnhaus. Eigentlich galten gewerbliche Bauten im ursprünglichen Konzept der Gartenstadt mit Landhauscharakter als Fremdkörper. Ihre Errichtung war daher rechtlich stark eingeschränkt. Wegen der erwarteten Bautätigkeit und des hohen lokalen Bedarfs an Glaserarbeiten während der Aufbauphase machte man für die Glaserei vermutlich jedoch eine Ausnahme. Eine spannende Geschichte also.

Unsere Ortshistorikerin Katrin Pollock bringt Ihnen die Geschichte des Frohnauer Sportplatzes neben dem Poloplatz näher. Am Eingang befindet sich eine Gedenktafel. Darauf wird an den Friedhof für französische Soldaten erinnert, der sich vor Errichtung des Sportplatzes auf dem Gelände befand. Ein wichtiger Abschnitt in der Frohnauer Geschichte.

Eine schöne Frühlingszeit für Sie und viel Spaß beim Lesen-

Beste Grüße
Ihr Kai-Peter Breiholdt.

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



WIR VERMITTELN FROHNAU.

**DER PLATZHIRSCH
SEIT 1997 ZWISCHEN LUDOLFINGERPLATZ
UND ZELTINGER PLATZ**

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 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)



Paul Poser
(1876-1940)

Paul Poser und Heinrich Straumer in Frohnau: Die Glaserei Prippenow

von Dr. Michael Jansen, Grundbesitzer-Verein



Heinrich Straumer
(1876-1937)

Gewerbe im Gewand eines ländlichen Gutshofes Eine architektonische Spurensuche in der Markgrafenstraße 89



Gebäude „Glaserei Prippenow“, Frohnau, Markgrafenstr. 89/Minheimer Straße heute (© MJ 2025)

Die Hausnummer Markgrafenstraße 89 Ecke Minheimer Straße markiert ein besonderes Zeugnis der frühen Ortsgeschichte Frohnaus. Das Ensemble aus markantem Eckhaus und langgestrecktem Seitenflügel wirkt auf den ersten Blick wie ein großbürgerliches Landhaus. Die Denkmaldatenbank offenbart jedoch eine andere Historie: Es handelt sich um die ehemalige „Glaserei Prippenow“, eine der wenigen frühen Gewerbeanlagen der Gartenstadt. Die Geschichte des Ensembles veranschaulicht eindrucksvoll, wie die Planer funktionale Anforderungen mit hohen architekturästhetischen Ansprüchen in Einklang brachten.

Die Herausforderung: Gewerbe im Gartenstadt-Idyll

Als der Architekt Paul Poser (1876-1940), der eng mit der Berliner Terrain-Centrale verbunden war, den Auftrag erhielt, einen Handwerksbetrieb in der Landhauskolonie zu errichten, stand er vor einer gestalterischen Herausforderung. Eigentlich galten gewerbliche Bauten im ursprünglichen Konzept der Gartenstadt mit Landhauscharakter als Fremdkörper. Ihre Errichtung war daher rechtlich stark eingeschränkt. Wegen der erwarteten Bautätigkeit und des hohen lokalen Bedarfs an Glaserarbeiten während der Aufbauphase machte man für die Glaserei vermutlich jedoch eine Ausnahme.

Ein interessanter Aspekt ist das schwere Pflaster der Minheimer Straße, das ansonsten in Frohnau nur selten vorkommt. Am Knick der Straße von der Wiltinger Straße her gesehen befand sich damals der Zugang zu einem Anschlussgleis des Frohnauer Bahnhofs für den Gütertransport. Dieses Gleis war besonders in der Aufbauphase der Gartenstadt aktiv, um Baumaterialien wie Steine, Kies und Ziegel für die ersten Häuser und Villen herbeizuschaffen. Von dort aus verteilten Pferdefuhrwerke und frühe Lastkraftwagen die Fracht auf die Baustellen. Die massive Pflasterung war auf dem sandigen Untergrund unerlässlich, damit die schweren Lasten die Wege nicht unpassierbar machten. Die Plätze sollten zudem von dem Schwerlastverkehr freigehalten werden.



Hofansicht der Glaserei Prippenow um 1919 (Seite 35)

Architektur: Schönheit in Einfachheit

Bauherr der Gebäude war der Glasermeister Johannes Prippenow, der das Ensemble kurz nach Gründung der Gartenstadt zwischen 1912 und 1913 errichten ließ. Die Zeitschrift *Berliner Architekturwelt* bildete bereits 1919 die Hofansicht mit der Angabe „Landhaus und Werkstatt Prippenow in Frohnau, Markgrafenstrasse“ ab.

Poser wählte für den Entwurf bewusst die Anmutung eines ländlichen Gutshofes. Er folgte damit dem für ihn typischen sog. Heimatstil, einem traditionellen, heimatgebundenen ländlichen Bürgerhausstil – eine Reformarchitektur vor der Moderne, die Schönheit in der Einfachheit, solidem Handwerk und regionaler Verwurzelung suchte. Durch diese Formensprache integrierte er das Wohnhaus des Glasers und die Betriebsräume des Gewerbes harmonisch in die Umgebung.

Klare Geometrie: Das Haupthaus bildet einen kubischen Baukörper mit ausladendem Walmdach und spitzgiebligen Dacherkern.

Traditionelle Proportionen: Die sachliche Putzfassade ist schmucklos gehalten. Sie wird durch geschossweise gleichförmig verteilte Fenster mit kleinteiligen Sprossenfenstern und hölzernen Klappläden geordnet.

Integration: Die Werkstätte plante Poser nicht als Industriehalle, sondern als flachen Anbau, der den Charakter eines geschlossenen Hofes wahrt.

Heimatstil: Mit dem Walmdach und der Verwendung traditioneller Materialien von Putz, Holz und Ziegel bettet Poser das Gebäude in die Waldlandschaft ein. Der Entwurf folgte dem Leitgedanken, dass sich auch ein Zweckbau als „ländlicher Gutshof“ harmonisch in das Gartenstadt-Idyll einfügen muss.

Grundrisse Glaserei Prippenow, Zeitschrift *Berliner Architekturwelt* 21 (1919), Seite 36

Ein durchdachtes Miteinander von Leben und Arbeiten

Die ursprünglichen Grundrisse zeigen ein kluges Ineinandergreifen von Privatsphäre und Betrieb. Während das Haupthaus auf zwei Ebenen großzügigen Wohnraum mit jeweils vier Zimmern, Kammer und Küche bot, beherbergte der Seitenflügel entlang der Markgrafenstraße die Werkstatt. Im Hofbereich befanden sich in einer zweigeschossigen Remise Stallungen für Pferde und Platz für das Fuhrwerk („Pferd“, „Dungraum“, „Wagen“) – eine logistische Notwendigkeit für den damaligen Glaseriebetrieb. Ein „privates Kontor“ diente als direkte Verbindung zwischen dem Lebens- und Arbeitsbereich.

Die Versorgung der Gartenstadt in der Aufbauphase

Die Glaserei Prippenow ist zur Zeit ihrer Entstehung 1912/1913 neben der *Bäckerei*, *Conditorei* und *Café Richard Voley* am Bahnhofsplatz (heute Ludolfingerplatz), der *Molkerei Qualitz* in Kasinoweg 7, dem *Bau- und Lastfuhrgeschäft Gustav Theiler* in der Markgrafenstraße, der *Automobil- und Fahrrad-Reparaturwerkstatt* wie auch *Installateur, Klempner* und *Schlosser Paul Stein* in der Markgrafenstraße, der *Gärtnerei* und *Baumschule der Berliner*

Terrain-Centrale Am Kaiserpark (heute Edelhofdamm) sowie der *Gärtnerei und Baumschule Kretschmann* in der Veltheimpromenade (heute Zeltlinger Straße) eine der wenigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die sich bereits in der jungen Gartenstadt vor Ort angesiedelt hatten (1911-1986, 75 Jahre Geschichte des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V., Seite 79-86). Die Versorgung im Übrigen erfolgte über die umliegenden Dörfer wie Stolpe oder Hermsdorf oder über regelmäßige Transporte per Bahn, Fuhrwerk oder Auto aus der Stadt Berlin.

Architektonische Anpassung und Umnutzung

Bereits Anfang der 1920er Jahre veränderte sich der Werkstattflügel wesentlich. Die Architekten Haase & Jahnke, Hoch- und Tiefbau Frohnau bauten das Gebäude zu Wohnzwecken um. Um den Charakter des Zweckbaus aufzulösen, passten sie die Fassade an.

Der sichtbare Zustand des Seitenflügels (heute Haus Nr. 89) zeigt das Ergebnis dieser Umgestaltung. Besonders markant ist für die 1920er Jahre typische, polygonale Gaube eingefügt, die dem Dach eine wohnliche Struktur verleiht und für Licht sorgt. Das sichtbare vertikale Holzwerk an der Fassade bricht die optische Länge der ehemaligen Werkstattwand auf und bindet den Baukörper stilistisch an das Haupthaus an. Große, geteilte Wohnfenster sind nun eingebunden, die sich optisch am historischen Vorbild der Sprossen ausrichten und die neue Wohnfunktion unterstreichen.

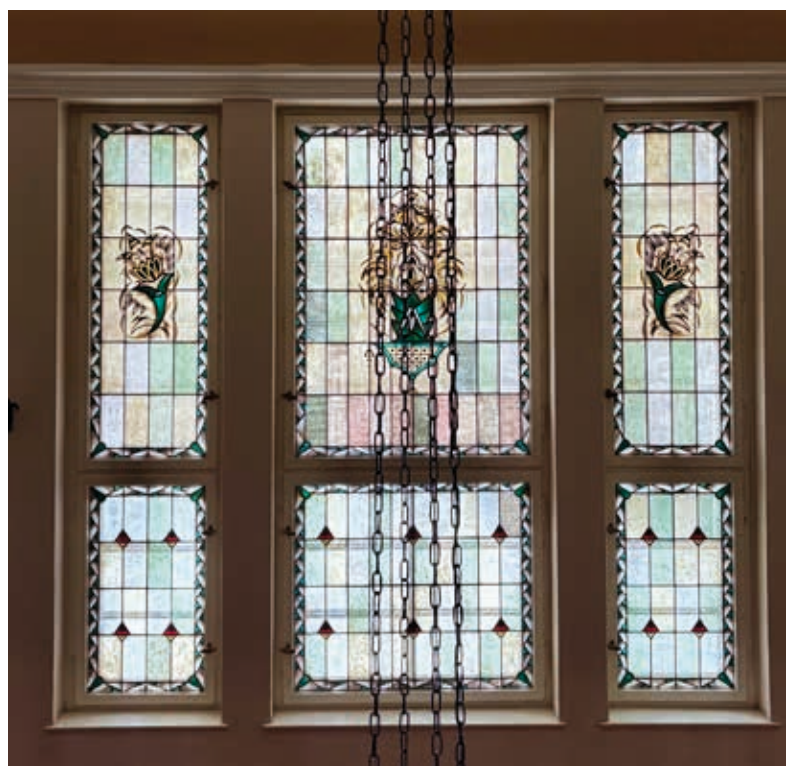
Posers ursprünglicher Entwurf war ein Meisterwerk der Integration von Funktion und Ästhetik. Haase & Jahnke nutzten diese Ästhetik geschickt, um den funktionalen Wandel des ehemaligen Werkstattflügels in einen Wohnbereich architektonisch zu bewältigen.

Das Bauensemble heute

Ein Vergleich der historischen Pläne und Fotos mit dem heutigen Zustand zeigt den hohen Grad der Erhaltung. Das Haupthaus präsentiert sich an der Straßenseite weitgehend im früheren Originalzustand. Bisherige Sa-

nierungen haben die charakteristischen Merkmale des Bauensembles bewahrt. Der ehemalige Werkstattflügel hingegen dokumentiert bauhistorisch den Wandel. Er lässt durch seine Proportionen noch die ursprüngliche gewerbliche Nutzung erahnen. Heute ist er vollständig in den Wohnbereich des Ensembles integriert. Die Glaserei Prippenow bleibt ein wichtiges Beispiel dafür, wie in der Gründungsphase Frohnau Gewerbe nicht „versteckt“, sondern architektonisch anspruchsvoll in die Gartenstadt integriert wurde. Das Bauensemble Markgrafenstraße 89/89A steht heute unter Denkmalschutz (OBJ-Dok-Nr. 09012144).

Spurensuche: Glaskunst für Frohnauer Villen



Obwohl viele Spuren der Glaserei heute verschwunden sind, bewahrt das *Centre Bagetelle*, die ehemalige *Villa Worch*, ein wichtiges Zeugnis von Prippenows Können. Die Villa Worch wurde 1925 für Herbert Worch, den Generaldirektor der Versicherungsgesellschaft „*Deutscher Herold*“ gebaut und zählt zu den bedeutendsten Werken des Architekten Paul Poser. Besonders hervorzuheben sind die bleiverglasten Fenster in der Vorderfront und die Scheiben in den Schwingtüren zum repräsentativen „Salon“ der Villa. Sie spiegeln den bürgerlichen Repräsentationsstil der 1920er Jahre wider. Es handelt sich um klassische Bleiverglasungen, die oft



Fenster der Vorderfront des Centre Bagetelle mit Signatur Johann Prippenows
© Michael Jansen 2026

**Park
Apotheke**

Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltlinger 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

florale Motive oder geometrische Muster des Art Déco aufgreifen, passend zum Entwurf des Architekten Paul Poser. Wer genau hinsieht, entdeckt im Obergeschoß am mittleren Fenster der Vorderfront unten rechts die Signatur „Joh.Prippenow Glaserstr. Frohnau“.

Die Glaserei Prippenow

In den Berliner Adressbüchern der Digitalen Landesbibliothek Berlin lässt sich die Geschichte der Glaserei Prippenow bis zum Zweiten Weltkriegs gut nachvollziehen. Seit 1912/1913 befand sich Wohnung und Werkstatt in der Markgrafenstr. 89. Nach dem Umbau der Glaserei scheint der Geschäftsbetrieb verlegt worden zu sein. 1924 lautet die Eintragung „*Prippenow, Johannes, Glaserstr., Frohnau, Maximilianskorso, Prippenow'sches Haus T. Tgl. 3373 E.*“ [=Eigentümer]. Hier hatte Johannes Prippenow zusammen mit dem Raumausstatter Georg Tänzer die Häuser Maximilianskorso 4 und 5 gebaut (Vorder- und Hinterhaus). Die Eintragungen 1936 lauten: „*4 E. Prippenow, J., Glaserstr., T.*“ und „*Prippenow, J., Inh. W. Prippenow, Kunst- u. Bauglaserei*“ und „*Prippenow, W. Glaserstr., T.*“ Anscheinend hatte sich Inhaberschaft, Ausrichtung und Umfang des Geschäfts vergrößert. Während viele Betriebe in der Nachkriegszeit schließen mussten oder in den Osten abwanderten, blieb die Glaserei Prippenow im Maximiliankorso 4 bis weit in die Zeit der Nachkriegsgeschichte der Gartenstadt aktiv.

Ein eindrucksvolles Baudenkmal

Paul Poser war ein vielseitiger Architekt. Er hinterließ mehr als 200 Bauten vor allem im Norden Reinickendorfs sowie im heutigen Landkreis Oberhavel. Die meisten Werke entstanden zwischen 1908 und 1939. Poser baute neben Landhäusern, Villen, kleinen Einfamilien- und Reihenhäuser, Mietshäuser und Siedlungen auch Verwaltungs- und gewerbliche Gebäude, kirchliche Gebäude, Denkmäler und Platzanlagen.

Das Ensemble der Glaserei Prippenow sticht dabei als wichtiges Werk gewerblicher Baukunst hervor. Es steht für die hohe Qualität der Frohnauer Planungsgeschichte: Selbst ein alltäglicher Handwerksbetrieb wurde nicht

„versteckt“, sondern durch Posers stilistische Sicherheit zu einem architektonischen Blickfang aufgewertet. Den heute ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Bauten sieht man ihre ehemalige gewerbliche Nutzung kaum noch an.

Das Bauensemble der ehemaligen *Glaserei Prippenow* steht heute aus künstlerischer, geschichtlicher und städtebildprägender Sicht völlig zu Recht unter Denkmalschutz.



**DEINE BRILLE.
DEIN STYLE.**

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

Instagram and Facebook icons.

Fernseh-Krohn

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

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961 nach wie vor...



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





Energetisch Sanieren & Modernisieren

Themen

Fassadendämmung

Dämmung von Decken

Fenstertausch

FASSADENDÄMMUNG

Schützt nicht nur vor Kälte

KARIN BIRK
Freie Autorin

Wer ein Haus saniert, steht unter anderem vor der Frage, wie die Fassaden am besten gedämmt werden können. Hier gibt es mehrere Möglichkeiten.

Gerade bei älteren und wenig sanierten Gebäuden lassen sich durch eine Dämmung der Außenwände viel Energie und Heizkosten und umweltschädliche Emissionen einsparen. Darüber hinaus hält eine Dämmung im Sommer die Hitze draußen und erhöht im besten Fall den Schallschutz. Nicht zu vergessen: Ein geringerer Energieverbrauch erhöht zugleich auch den Wert einer Immobilie.

Wer sich für die Dämmung der Fassade entscheidet, sollte im Vorfeld eine Energieberatung in Anspruch nehmen. Die Experten kennen die aktuellen Vorschriften und Fördermöglichkeiten. Zudem können sie die verschiedenen Arten der Fassadendämmung skizzieren und eine grobe Kostenübersicht erstellen. Mit der Durchführung sollten Fachhandwerker beauftragt werden, damit passende Materialien genutzt und die Übergänge zu Fenster, Türen und Dach fachgerecht ausgeführt werden.

Welche Dämmung infrage kommt, hängt vom Mauerwerk, der gewünschten Optik und dem finanziellen Spielraum ab. Auch Fragen der Nachhaltigkeit können eine Rolle spielen. Die drei gängigsten Varianten der Außendämmung sind das Wärmeverbundsystem, die hinterlüftete Fassade und die sogenannte Einblasdämmung.

Häufig genutzt: Wärmeverbundsysteme

Am beliebtesten ist hierzulande die Dämmung mit sogenannten Wärmeverbundsystemen. Dabei sind Dämmschicht, Putzträger und Außenputz gut aufeinander abgestimmt. Sie werden direkt auf das bestehende Mauerwerk angebracht und eignen sich für viele verschiedene Untergründe.



Foto: Ingo Bartussek/stock.adobe.com

Als Dämmstoff werden dabei synthetische, mineralische und ökologische Baustoffe eingesetzt. Als synthetische Materialien eignen sich etwa Kunststoffe wie Polystyrol-Hartschaum sowie Polyurethan. Zu den mineralischen Baustoffen zählen Glas- oder Steinwolle, und zu den ökologischen beispielsweise Kork- oder Holzfaserplatten. Da es sich um Verbundsysteme handelt, können die einzelnen Schichten später nicht mehr leicht voneinander getrennt werden. Dies kann die Entsorgung erschweren.

Aufwendiger: Die hinterlüftete Fassade

Wer einen breiten Gestaltungsspielraum und eine nachhaltige Lösung wünscht, für den kann die sogenannte hinterlüftete Fassade eine Alternative sein. Die Außenfassade kann aus unterschiedlichsten Materialien wie Holz oder Metall bestehen, selbst Photovoltaik-Module lassen sich flächenbündig integrieren. Sprich: Eine solche Fassade kann als Installationsebene für Technik genutzt werden.

Bei der hinterlüfteten Fassade wird auf das Mauerwerk zuerst einmal eine Unterkonstruktion – etwa aus Aluprofilen – montiert. Das meist mineralische Dämmmaterial kommt dann in die Zwischenräume der Unterkonstruktion. Die Außenfassade wird darauf so befestigt, dass ein kleiner Spalt bleibt und die Luft gut zirkulieren kann. Der Vorteil: Die Wetterschale ist so von der Dämmebene entkoppelt. Das schützt vor Feuchtigkeit. Ein weiterer Vorteil: Die verschiedenen Ebenen sind nicht miteinander verklebt und lassen sich einfach rückbauen. Allerdings ist eine solche Fassade aufwendiger und deshalb teurer.

>>>

Kostengünstige Variante: Einblasdämmung

Eine kostengünstigere Methode ist die sogenannte Einblasdämmung. Voraussetzung dafür ist ein zweischaliges Mauerwerk. Dabei muss zwischen einer tragenden Mauer und einer zweiten Außenwand – beispielsweise aus Klinkern – ein Hohlraum von mindestens 4 Zentimetern bestehen. Ist dies der Fall, werden in die Außenwand kleine Löcher gebohrt. Durch sie wird anschließend das Dämmmaterial in Form loser Granulate maschinell hineingeblasen. Der Vorteil: Das äußere Mauerwerk wird durch diese Dämmung nur minimal verändert.

Ein solcher Hohlraum kann auch entstehen, wenn eine Fassade „aufgedoppelt“ wird, also wenn auf ein bestehendes Mauerwerk ein Holzständer angebracht wird und die Hohlräume der Holzkonstruktion dann mit Holzfasern oder Zellulose ausgeflockt werden.

Wie andere Baumaterialien unterliegen auch Dämmstoffe in Deutschland strengen Brandschutznormen. Details dazu gibt es in den jeweiligen Landesbauordnungen. Um den Brandschutz zu garantieren, ist außerdem eine korrekte Montage der Dämmstoffe nötig. Auch aus diesem Grund sollte die Dämmung immer von Fachhandwerkern ausgeführt werden.



Info

Aktuelle Vorschriften zum Wärmeschutz im Neu- und Altbau finden sich im Gebäudeenergiegesetz (GEG). Dabei ist im Neubau der Energieeffizienzhausstandard EH 55 vorgeschrieben. Im Altbau ist eine komplette energetische Sanierung nicht verpflichtend. Werden aber mehr als 10 Prozent eines Bauteils wie etwa einer Fassade verändert, müssen die Vorgaben des GEG eingehalten und die Wand gedämmt werden. Ausgenommen von den Regelungen sind Eigentümer, die ihr Ein- oder Zweifamilienhaus schon vor dem 1. Februar 2002 selbst bewohnt haben.



DÄMMUNG VON DECKEN

Effizient und kostengünstig

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke gehört zu den wirtschaftlichsten und effektivsten Maßnahmen einer energetischen Sanierung. Sie reduziert Wärmeverluste, verbessert den Wohnkomfort und senkt dauerhaft die Heizkosten.

Besonders in Bestandsgebäuden, die häufig unzureichend gedämmt sind, lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand eine deutliche Energieeinsparung erzielen. Während die Dämmung der obersten Geschossdecke den Wärmeverlust nach oben reduziert, sorgt die Kellerdeckendämmung für mehr Behaglichkeit in den Wohnräumen über dem unbeheizten Untergeschoss. Beide Maßnahmen ergänzen sich optimal und tragen zu einem spürbar stabileren Raumklima bei.

Dämmung der obersten Geschossdecke

Die oberste Geschossdecke bildet die Trennschicht zwischen dem beheizten Wohnbereich und dem meist unbeheizten Dachraum. Da warme Luft nach oben steigt, geht hier ohne Dämmung besonders viel Energie verloren. Ist der Dachboden nicht ausgebaut und wird auch künftig nicht als Wohnraum genutzt, ist die Dämmung der Geschossdecke meist die kostengünstigste und einfachste Variante. Hier kommen häufig Mine-



Foto: schulzfoto/stock.adobe.com

ralwolle, Holzfaserplatten oder PU-Dämmplatten zum Einsatz. Die Dämmung kann als Auflagedämmung lose verlegt oder als druckfeste Platte ausgeführt werden, wenn der Dachboden weiterhin begehbar bleiben soll. Wichtig ist die luftdichte Ausführung, insbesondere bei Holzbalkendecken. Undichte Stellen können zu Tauwasser und Schimmelpilzbildung führen. Bei Betondecken ist die Montage vergleichsweise unkompliziert, dennoch sollten Anschlüsse an Wände, Türen oder Installationen sorgfältig ausgeführt werden.

Nach dem geltenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) müssen oberste Geschossdecken von beheizten Räumen gedämmt werden, um einen U-Wert von maximal $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ zu erreichen, was Wärmeverluste reduziert und Heizkosten senkt, wobei oft Dämmplatten auf der Decke ausgelegt werden. Die Pflicht gilt bei Gebäuden, die jährlich mindestens vier Monate auf mindestens 19°C Innentemperaturen beheizt werden, mit Ausnahme für am 1. Februar 2002 vom Eigentümer selbst bewohnte Ein- und Zweifamilienhäuser. Bei einem Eigentümerwechsel ist der neue Eigentümer verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren die Pflicht zu erfüllen. Sie gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt ist.

Dämmung der Kellerdecke

Die Kellerdeckendämmung ist besonders sinnvoll, wenn der Keller unbeheizt ist, aber darüber Wohnräume liegen. Sie sorgt dafür, dass die Wärme in den Erdgeschossräumen bleibt und verhindert unangenehm kalte Fußböden. Sie reduziert die Wärmeverluste nach unten um bis zu 20 Prozent.

Häufig werden harte Dämmplatten verwendet, die direkt unter die Decke des Kellers geklebt oder gedübelt werden. Bei sehr unebenen Decken können zusätzliche Unterkonstruktionen notwendig sein. Für die Materialauswahl spielen Dicke und

Dämmwert eine Rolle. Je höher der Dämmwert, desto größer der Effekt. Allerdings muss die verfügbare Raumhöhe berücksichtigt werden, da dickere Platten die Durchgangshöhe reduzieren.

Bei feuchten Kellern oder Räumen mit möglicher Kondensatbildung sollte ein feuchteresistenter Dämmstoff gewählt werden. Zudem müssen Heizungsrohre, Leitungen und Installationen sauber eingebunden werden, um Wärmebrücken zu vermeiden.

Auch hier schreibt das GEG beim Anbringen von Deckenbekleidungen für die betroffenen Flächen in der Regel einen U-Wert von $0,24 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ vor – Ausnahmen und Sonderregelungen sind je nach Begebenheit möglich.

Vorteile beider Maßnahmen

Die Kombination aus Geschossdecken- und Kellerdeckendämmung bietet ein energetisch wirkungsvolles Gesamtpaket. Häuser lassen sich im Winter deutlich schneller beheizen und halten die Temperatur besser. Auch das Wohngefühl verbessert sich: Zugerscheinungen und kalte Böden gehören der Vergangenheit an. Zudem profitieren Eigentümer von dauerhaft niedrigeren Heizkosten und einer Wertsteigerung ihres Gebäudes. Viele Förderprogramme unterstützen die Maßnahmen, wenn bestimmte technische Standards eingehalten werden.

Fazit

Die Dämmung der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke zählt zu den effizientesten und kostengünstigen Modernisierungsmaßnahmen. Sie lässt sich meist ohne großen baulichen Aufwand umsetzen und bietet langfristig gute Einsparpotenziale. Wer sorgfältig plant, geeignete Materialien auswählt und eine fachgerechte Ausführung sicherstellt, kann den Energieverbrauch seines Hauses erheblich reduzieren und den Wohnkomfort nachhaltig steigern.

FENSTERTAUSCH

Der Einbau ist das A und O

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Moderne Fenster bieten nicht nur bessere Dämmwerte, sondern auch mehr Sicherheit, Schallschutz und Langlebigkeit. Dennoch sollte ein Fenstertausch sorgfältig geplant werden, denn viele Faktoren beeinflussen das Ergebnis. Wer unbedacht handelt, riskiert Wärmebrücken, Feuchtigkeitsschäden oder unnötig hohe Kosten. Die wichtigsten Aspekte lassen sich in fünf zentrale Bereiche gliedern: Planung, Auswahl, Einbau, Fördermöglichkeiten und Nacharbeiten.

Zunächst ist eine umfassende Bestandsaufnahme entscheidend. Nicht jedes Gebäude benötigt die gleiche Fensterausführung, und besonders bei Altbauten können bauliche Besonderheiten eine Rolle spielen. Dazu gehören Mauerstärken, vorhandene Laibungen, die Art des Putzes und die Einbausituation der alten Fenster.

U-Werte

Eine Energieberatung kann sinnvoll sein, um festzustellen, welche U-Werte und Verglasungen im jeweiligen Fall empfehlenswert sind – und auch eine Förderung zu erhalten. Zudem sollten Eigentümer klären, ob der Austausch einzelner Fenster ausreicht oder ob ein kompletter Fenstertausch langfristig wirtschaftlicher wäre.

Bei der Auswahl der Fenster spielen mehrere Kriterien eine Rolle. Neben dem Material – meist Kunststoff, Holz oder Aluminium – sind die Wärmedämmwerte entscheidend. Ein gutes Fenster weist einen niedrigen Uw-Wert auf, der nicht über den gesetzlichen Vorgaben liegen darf und im Idealfall sogar darunter. Ebenso wichtig ist die Verglasung: Zweifachverglasungen sind längst Standard; darüber hinaus bieten Dreifachverglasungen noch bessere Dämmung und reduzieren Wärmeverluste. Wer an einer stark befahrenen Straße lebt, sollte zusätzlich auf einen hohen Schallschutzwert achten.

Sicherheit

Auch der Sicherheitsaspekt ist nicht zu unterschätzen. Moderne Beschläge, Pilzkopfverriegelungen oder Sicherheitsverglasungen erhöhen den Einbruchschutz erheblich. Im Erdgeschoss oder bei leicht zugänglichen Fenstern sollte ein erhöhter Sicherheitsstandard gewählt werden. Sinnvoll können zudem die Kombination mit Rollläden oder Smarthome-Lösungen sein, die zusätzlichen Schutz und Komfort bieten.



Fachgerechter Einbau

Ein weiterer kritischer Punkt ist der fachgerechte Einbau. Selbst das beste Fenster verliert an Effekt, wenn es nicht korrekt montiert wird. Die Abdichtung muss sowohl innen als auch außen funktionieren: innen luftdicht, um Zugluft zu vermeiden, und außen witterungsbeständig, damit Feuchtigkeit nicht in die Konstruktion gelangt. Moderne Montagekonzepte arbeiten mit mehrstufigen Dichtungssystemen, die das Risiko von Wärmebrücken minimieren. Fehler bei der Montage können zu Schimmelbildung oder Energieverlusten führen – daher sollte die Installation immer durch einen qualifizierten Fachbetrieb erfolgen.

Förderungen

Zu beachten sind außerdem mögliche Förderprogramme. Staatliche Unterstützungen wie Zuschüsse oder Kredite können die



Foto: Robert Kneschke/stock.adobe.com

Kosten erheblich reduzieren. Voraussetzung ist häufig, dass bestimmte technische Mindestwerte erreicht werden und der Einbau durch Fachpersonal erfolgt. Deshalb ist es ratsam, sich frühzeitig über aktuelle Förderbedingungen zu informieren, da diese oft antragsgebunden sind und vor Beginn der Arbeiten gestellt werden müssen.

Lüftungsverhalten anpassen

Nach dem Einbau ist eine korrekte Anpassung der Lüftungsgewohnheiten wichtig. Neue, dicht schließende Fenster verändern das Raumklima und können bei unzureichender Lüftung zu Feuchtigkeitsproblemen führen. Regelmäßiges Stoßlüften oder der Einsatz von Lüftungselementen hilft, ein angenehmes Klima zu erhalten. Ebenso sollte geprüft werden, ob Sonnenschutz, Insektenschutz oder zusätzliche Beschattungslösungen sinnvoll sind.



U-Wert

Per Definition gibt der U-Wert den Wärmestrom durch ein Bauteil in der Einheit $W/(m^2K)$ an. Bei Fenstern wird zwischen dem U-Wert des gesamten Fensters (Uw-Wert) sowie den U-Werten einzelner Bestandteile unterschieden: Rahmen (Uf-Wert; „f“ für frame) und Verglasung (Ug-Wert; „g“ für glazing) unterschieden.



Foto: Jens Oellermann

Fazit

„Ob sich der Fenstertausch empfiehlt, hängt vom Einzelfall ab, nämlich vom Gebäudezustand, der Fenstergröße und den aktuellen Energiepreisen. Wer noch Fenster in Einfachverglasung oder auch Isolierverglasung ohne Wärmeschutzbeschichtung – in der Regel älter als 1995 – verbaut hat, sollte über eine Modernisierung nachdenken. Ein Fenstertausch erfordert jedoch eine sorgfältige Planung. Unter Berücksichtigung von Material, Wärmedämmung, Schallschutz, Sicherheit und Montagequalität lässt sich langfristig Energie sparen und der Wohnkomfort deutlich steigern. Eine professionelle Beratung und ein kompetenter Handwerksbetrieb für den fachgerechten Einbau sind dabei entscheidend, um ein dauerhaft gutes Ergebnis zu erzielen.“

Geothermie-Beschleunigungsgesetz

Genehmigungen sollen einfacher werden

von Corinna Kodim, Haus und Grund

Mit dem Ende 2025 in Kraft getretenen Geothermie-Beschleunigungsgesetz (GeoBG) soll der Ausbau der Geothermie – insbesondere für die Wärmewende – rechtlich und verfahrensseitig beschleunigt werden. Private Haushalte erhalten künftig leichter eine Zulassung für die eigene Erdwärmepumpe. Auf vereinfachte Genehmigungsverfahren können auch Genossenschaften hoffen, die Nahwärmenetze zur Versorgung eines Quartiers entwickeln. Projekte können dadurch schneller realisiert werden, was sowohl Planungssicherheit als auch Kostenvorteile mit sich bringt.

Geothermie (Erdwärme) ist eine ganzjährig zur Verfügung stehende erneuerbare Wärmequelle, die zum Heizen und Kühlen genutzt werden kann. Das GeoBG schafft erstmals einen eigenen Rechtsrahmen für die Geothermie und die damit verbundene Wärmeinfrastruktur. Wie bei Windenergie- und Photovoltaik-Anlagen werden damit auch Anlagen zur Nutzung von Geothermie mit einem überragenden öffentlichen Interesse ausgestattet.

Ziel und Anwendungsbereich des GeoBG

Das Gesetz schafft einen einheitlichen rechtlichen Rahmen für die vereinfachte und beschleunigte Zulassung folgender Anlagen inklusive zugehöriger Nebenanlage und seismischer Untersuchungen:

- Anlagen zur Aufsuchung oder Gewinnung von Tiefen- und oberflächennaher Geothermie (Erdwärmennutzung),
- Wärmepumpen,
- Wärmespeicher,
- Wärmeleitungen.

Für private Eigentümer ist insbesondere relevant, dass auch Heizanlagen auf privatem Grund, konkret Wärmepumpen mit Erdwärmesonden oder oberflächennahe Kollektoren, mit einbezogen sind.

Überragendes öffentliches Interesse

Neu ist, dass die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur geothermischen Wärmeversorgung als Vorhaben von überragendem öffentlichen Interesse eingestuft werden. Das bedeutet konkret:

- In der amtlichen Abwägung zwischen verschiedenen öffentlichen und privaten Belangen werden diese Projekte grundsätzlich bevorzugt behandelt.
- Genehmigungsbehörden müssen das öffentliche Interesse an erneuerbarer Wärmeverversorgung stärker gewichten als entgegenstehende Belange wie etwa

Einwände aus dem Natur- oder Denkmalschutz, sofern diese nicht von vergleichbarer Bedeutung sind.

Für private Eigentümer bedeutet dies: Genehmigungsverfahren für Erdwärmesonden oder oberflächennahe geothermische Anlagen auf dem eigenen Grundstück können rechtlich besser durchgesetzt werden. Ablehnungen sind dann – anders als bislang – nur noch in Ausnahmefällen und bei gewichtigen Gründen möglich.

Vereinfachte und beschleunigte Zulassungsverfahren

Das GeoBG zielt besonders darauf ab, bürokratische Hürden zu reduzieren und Verfahren zu beschleunigen

- **Strenge Fristen:** Behörden müssen innerhalb verbindlicher Fristen über Zulassungsanträge entscheiden.
- **Digitale und standardisierte Verfahren:** Genehmigungen sollen stärker digital unterstützt und nach einheitlichen Standards abgewickelt werden.
- **Rechtsschutz und Klagewirkungen:** Klagen gegen Zulassungsentscheidungen wirken grundsätzlich nicht mehr automatisch aufschiebend, was den Start von Projekten beschleunigen kann, selbst wenn rechtliche Schritte anhängig sind.

Für private Eigentümer heißt das:

- Planungs- und Genehmigungsprozesse – beispielsweise für eine Wärmepumpe oder oberflächennahe Erdwärmennutzung – könnten schneller ablaufen als bisher.
- Rechtliche Risiken durch lange Verzögerungen im Genehmigungsverfahren werden reduziert.

Erkundung und Nutzung des Untergrunds

Auch Maßnahmen wie die Erkundung des Untergrunds zur Bestimmung des geothermischen Potenzials werden erleichtert:

- Messfahrzeuge und seismische Untersuchungstechniken dürfen ganzjährig eingesetzt werden, um das Potenzial von Erdwärme zu analysieren.
- Eigentümer müssen entsprechende Maßnahmen – etwa seismische Erkundungen – im Rahmen bestehender gesetzlicher Vorgaben dulden, sofern sie notwendig sind und öffentliches Interesse besteht.

Das erleichtert die Planung von Geothermie-Projekten und schafft bessere Entscheidungsgrundlagen für die Nutzung von Erdwärme – auch für private Eigentümer,



etwa für Erdwärmesonden auf dem eigenen Grundstück oder für gemeinschaftlich organisierte Nahwärmenetze.

Bergschäden und Absicherung

Ein weiterer Regelungsinhalt im Gesetz betrifft potenzielle Schäden, die bei geothermischen Bohrungen oder Erkundungen entstehen können. Behörden können künftig Vorsorge- oder Deckungspflichten von Unternehmen verlangen, um Schäden – wie etwa durch Bohrungen – finanziell abzusichern.

Für private Eigentümer bedeutet dies: Wenn geothermische Vorhaben in der Nachbarschaft geplant sind, gibt es verbesserte rechtliche Instrumente zur Absicherung gegen mögliche Berg- oder Bodenschäden.



**Fazit von Corinna Kodim,
Geschäftsführerin Energie,
Umwelt, Technik**

„Das GeoBG fördert die Wärmewende, geht dabei aber zulasten von Eigentümerrechten. Entscheidend wird sein, wie sorgsam Behörden und Vorhabenträger Duldungspflichten für seismische Untersuchungen begrenzen, Schäden vermeiden und Nachteile fair ausgleichen.“

Geothermie-Beschleunigungsgesetz – Bewertung aus Sicht der Eigentümer

Pro

- Beschleunigt den Ausbau erneuerbarer Wärme und kann die lokale Versorgung stabilisieren.
- Erleichtert die Umsetzung von Geothermie- und Wärmenetzprojekten durch Priorisierung im öffentlichen Interesse.
- Stärkt die Vorsorge gegen Bergschäden mit der Verpflichtung zur finanziellen Absicherung durch die Vorhabenträger.

Kontra

- Führt zu Duldungspflichten für seismische Untersuchungen auf privaten Grundstücken – auch ohne Zustimmung der Eigentümer.
- Eingriffe können Nutzung, Erreichbarkeit und Ruhe zeitweise beeinträchtigen; nicht jede Belastung ist entschädigungspflichtig.
- Rechtsschutz wird faktisch geschwächt, da Klagen gegen Genehmigungen regelmäßig keine aufschiebende Wirkung mehr haben.

Untervermietung Gewinnerzielung ist kein berechtigtes Interesse

von Lisa Peitz, Haus und Grund



Ein lang erwartetes Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, VIII ZR 228/23) wurde am 28. Januar 2026 gefällt und stellt klar: Eine gewinnbringende Untervermietung fällt nicht unter den Schutz des § 553 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Zwar ist der Wunsch eines Mieters, seine Mietkosten durch Untervermietung zu senken, grundsätzlich schutzwürdig; eine über die bloße Kostendeckung hinausgehende Gewinnerzielung begründet jedoch kein berechtigtes Interesse und muss vom Vermieter nicht gestattet werden. Untervermietet der Mieter gleichwohl ohne Zustimmung, liegt eine erhebliche Pflichtverletzung vor, die dem Vermieter ein Kündigungsrecht eröffnet. Zugleich betont der BGH die Grenzen des Besitzrechts des Mieters und stärkt das Eigentumsrecht des Vermieters, insbesondere dessen Recht zur wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung.

Der Fall

Der Beklagte war seit 2009 Mieter einer Zweizimmerwohnung in Berlin, einer Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die monatliche Nettokaltmiete betrug zunächst 460 Euro, später rund 497 Euro. Wegen eines

längeren Auslandsaufenthalts erhielt der Mieter für die Zeit von Mitte 2018 bis Ende Januar 2020 eine Erlaubnis zur Untervermietung. Nach Ablauf dieser Genehmigung vermietete er die Wohnung ohne erneute Zustimmung vollständig an zwei Untermieter weiter. Die vereinbarte Nettokaltmiete belief sich auf 962 Euro zuzüglich Betriebskosten. Im Rahmen einer Wohnungsbesichtigung im Sommer 2021 begegnete die Hausverwaltung der Eigentümerin den Untermietern. Die Eigentümerin mahnte ihren Mieter daraufhin wegen unerlaubter Untervermietung ab. Dieser lehnte eine Beendigung des Untermietverhältnisses ab und argumentierte, die Untervermietung sei notwendig, um seine laufenden Kosten zu „kompensieren“. Daraufhin kündigte die Vermieterin fristlos sowie hilfsweise ordentlich. Während das Amtsgericht die Räumungsklage zunächst abwies, gab das Landgericht Berlin der Vermieterin Recht. Der BGH bestätigte diese Entscheidung.

Die Entscheidung

Der BGH erklärte die Kündigung für wirksam, da der Mieter durch die unerlaubte gewinnbringende Untervermietung seine Pflichten erheblich verletzt hat. Ein Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis bestand nicht, weil es an einem berechtigten Interesse fehlte. Zwar kann der Wunsch des Mieters, seine Mietaufwendungen zu senken, grundsätzlich ein solches Interesse begründen; eine über die bloße Kostendeckung hinausgehende Gewinnerzielung ist vom Schutz des § 553 BGB jedoch nicht umfasst. Zur Begründung verwiesen die Richter auf die Entstehungsgeschichte der Norm. Ein Anspruch auf Untervermietung bestand ursprünglich nicht. Der Vermieter konnte die Erlaubnis verweigern, dem Mieter stand lediglich ein Sonderkündigungsrecht zu (§ 549 BGB, alte Fassung). Erst mit der Einführung des heutigen § 553 im Jahr 2001 wurde dem Mieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ein Anspruch auf Untervermietung eingeräumt, jedoch ausschließlich zur Sicherung des Fortbestands des Mietverhältnisses und nicht zur wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung. Bereits historische Regelungen, insbesondere das Reichsmietengesetz von 1922, banden die Untermiete an die Hauptmiete und zielten darauf ab, Gewinnerzielung durch Untervermietung zu verhindern.

Der Senat ordnet diese Auslegung zudem grundrechtlich ein. Zwar ist das Besitzrecht des Mieters an der Wohnung verfassungsrechtlich geschützt. Die Befugnis zur

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

wirtschaftlichen Verwertung der Wohnung und zur Erzielung von Erträgen aus ihrer Überlassung ist jedoch dem Eigentümer vorbehalten.

Fazit

Das Urteil ist richtig und notwendig. Es setzt einem teils hoch lukrativen Untermietmarkt Grenzen, der sich der Regulierung entzieht und Untermieter faktisch schutzlos lässt. In der Praxis werden solche Konstellationen oft nur zufällig bekannt, denn welcher Untermieter wird schon gegen seinen Hauptmieter vorgehen, wenn er damit das eigene Kündigungsrisiko erhöht?

Zugleich legt die Entscheidung die strukturellen Defizite des geltenden Mietrechts offen. Die Vielzahl regulatorischer Eingriffe hat Fehlanreize geschaffen, statt Wohnraum nachhaltig zu sichern. Eine bloße Begrenzung der Höhe der Untermiete wird das Problem nicht lösen. Erforderlich ist ein realitätsnaher Ansatz, der wirtschaftlich tragfähige Vermietung ermöglicht und zugleich praktikablen Mieterschutz bietet. Das Urteil ist ein wichtiger Schritt, zeigt aber auch: Das Mietrecht braucht weniger Symbolpolitik und mehr Systematik.

Rechtliche Einordnung

Die Untervermietung ist die Überlassung einer Immobilie oder eines Teils davon an einen Dritten durch den Mieter, ohne dass dieser aus dem Mietvertrag ausscheidet. Der Vermieter ist an dem Untermietvertrag nicht beteiligt und kennt dessen Inhalt häufig nicht, da es sich um ein eigenständiges Rechtsverhältnis zwischen Haupt- und Untermieter handelt, das insbesondere bei partnerschaftlichen Wohnformen nicht immer schriftlich ausgestaltet ist.

Nach § 540 BGB ist die Untervermietung nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Ein Anspruch auf diese besteht regelmäßig nicht. Für Wohnraummietverhältnisse gilt mit § 553 BGB eine Sonderregelung: Bei berechtigtem Interesse kann der Mieter die Erlaubnis zur Teiluntervermietung verlangen, sofern dies dem Vermieter zumutbar ist. Die Vorschrift wurde 2001 als Nachfolgeregelung des früheren § 549 Abs. 2 BGB a.F. eingeführt und dient dem Mieterschutz sowie der Anpassung an gestiegene Flexibilitätserfordernisse, nachdem Mietern zuvor oft nur ein Sonderkündigungsrecht blieb.

Reform der Erbschaftsteuer Den Mietwohnungsmarkt einbeziehen

von Jakob Grimm, Haus und Grund



Die SPD hat mit ihrem FairErben-Papier einen Reformvorschlag für die Erbschaftsteuer vorgelegt. Kern ist ein lebenslanger Freibetrag von 1 Million Euro pro Person. Zugleich soll das System deutlich vereinfacht werden. Künftig soll es nur noch eine Steuerklasse und einen progressiven Tarif geben.

So klar das politische Ziel formuliert wird, so offen bleibt jedoch der entscheidende Punkt für jede seriöse Wirkungsabschätzung. Wie hoch wären die Steuersätze,

ab welchen Schwellen, mit welchen Stundungs- und Bewertungsregeln? Das Konzept nennt zwar einen progressiven Tarif, liefert aber keine konkreten Steuersätze oder Tarifstufen. Damit lässt sich derzeit nicht belastbar beantworten, wer am Ende wie stark belastet oder entlastet würde – insbesondere nicht bei Vermögen, die nicht liquide, sondern in Immobilien gebunden sind.

Der blinde Fleck der Debatte: Erben von vermieteten Mehrfamilienhäusern

Auffällig ist, dass das SPD-Papier die Reform kommunikativ stark über das Bild der „Vererbung von Omas Wohnhaus“ rahmt. Diese Perspektive greift aber zu kurz, wenn es um die Realität des deutschen Wohnungsmarktes geht. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern werden im Diskurs völlig ausgeblendet. Private Vermieter sind aber keine Randgruppe, sondern das Rückgrat des Mietwohnungsmarktes.

Wie groß dieser Sektor ist, wird im Zensus sichtbar. Insgesamt gibt es in Deutschland knapp 20 Millionen Wohngebäude. Hiervon entfallen etwa 16,3 Millionen und somit rund 82 Prozent auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Von den rund 3,7 Millionen Mehrfamilienhäusern entfallen wiederum 2,4 Millionen und somit etwa zwei Drittel auf kleine Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten.

Zugleich zeigt sich, dass Vermietung in Deutschland kein Nischenphänomen einzelner großer Akteure ist. Rund 2,3 Millionen Mehrfamilienhäuser befinden sich in privatem Eigentum, und 72 Prozent dieser Gebäude gehören zur Klasse der kleinen Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen. Etwa 5,2 Millionen private Haushalte erzielen hiermit Mieteinnahmen. Nicht selten werden diese Bestände innerhalb der Familie weitergegeben. 40 Prozent der Gebäude wurden nicht-investiv, also durch Erbschaften, Schenkungen und Übertragungen erworben.

Wer die Erbschaftsteuer also primär als Frage des Einfamilienhauses der Oma verhandelt, blendet damit aus, dass die tragende Säule des Mietwohnungsmarktes gerade aus privaten, kleinteiligen Beständen besteht – und dass die Erbschaftsteuer hier schnell strukturelle Wirkungen entfalten kann. Eine mögliche Reform entscheidet deshalb nicht nur über Eigenheime, sondern auch über die Frage, ob private Bestandsvermieter ihre Häuser weiter bewirtschaften können – oder ob steuerliche Liquiditätsbedarfe Eigentümerwechsel und Konzentrationsprozesse beschleunigen.

Ist die Erbschaftsteuer in dieser Form überhaupt sinnvoll?

Die SPD begründet die Reform auch mit Verteilungsfragen und der Begrenzung von Vermögenskonzentration. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Vermögen privater Haushalte in Deutschland zu großen Teilen aus Immobilienvermögen besteht. Die Vermögensstruktur setzt sich zu rund 55 Prozent aus Wohnimmobilien, rund 25 Prozent aus Unternehmensbeteiligungen und zu rund 15 Prozent aus Finanzvermögen zusammen.

In der ökonomischen Theorie soll die Erbschaftsteuer fiskalische Einnahmen erzielen, Chancengleichheit fördern und Vermögenskonzentration begrenzen. In der Praxis ist ihre Zielerreichung jedoch begrenzt. Das Aufkommen ist vergleichsweise gering, die Steuer trifft häufig nicht liquide Immobilienvermögen und kann gerade bei privaten Eigentümern erheblichen Verkaufs- oder Verschuldungsdruck erzeugen. Hinzu kommt, dass die effektive Steuerbelastung stark vom Typ des Eigentümers abhängt. Die bestehenden Regelungen führen zu syste-

matischen Verzerrungen, bei denen Erben großer Wohnungsunternehmen überproportional von Abschlägen und Bewertungsprivilegien profitieren, während private Vermieter oder kleine Eigentümergesellschaften diese Vorteile vielfach nicht nutzen können.

Ob sich unter diesen Bedingungen Vermögenskonzentration tatsächlich reduziert, ist zweifelhaft. Vielmehr besteht die Gefahr, dass Konzentrationsprozesse begünstigt werden, wenn steuerlicher Liquiditätsbedarf kleinere Eigentümer zu Verkäufen zwingt und kapitalkräftige Akteure hiervon profitieren. Vor diesem Hintergrund haben mehrere europäische Länder die Erbschaftsteuer abgeschafft, darunter Österreich, Norwegen und Schweden. Als Vorteile einer Erbschaftsteuerfreiheit gelten insbesondere größere Planungssicherheit für Erben sowie positive Effekte auf Investitionen und langfristiges Engagement.

Wenn eine Erbschaftsteuer im Kern die Weitergabe von Vermögen besteuern soll, stellt sich deshalb die Frage, ob sie in der Praxis nicht häufig Fehlanreize setzt: Werden damit Eigentümerwechsel hin zu größeren, kapitalstarken Akteuren begünstigt, obwohl eigentlich Vermögenskonzentration begrenzt werden soll? Oder entsteht zusätzlicher Druck auf Mieten und Bewirtschaftungsentscheidungen, obwohl die politische Zielsetzung sozialpolitisch anders gelagert ist?

Was eine seriöse Reformdiskussion jetzt braucht

Das SPD-Papier setzt einen starken Akzent auf „Omas Wohnhaus“ und damit auf ein emotional eingängiges Beispiel. Eine Reform, die den Wohnungsmarkt ernsthaft in den Blick nehmen will, muss jedoch auch die Erben vermieteter Mehrfamilienhäuser systematisch berücksichtigen. In diesem Segment liegt ein erheblicher Teil des privaten Mietwohnungsbestandes – kleinteilig strukturiert, häufig familiengebunden und für das Wohnungsangebot von zentraler Bedeutung. Zugleich sollte es in der Debatte zulässig sein, das Instrument der Erbschaftsteuer selbst kritisch zu hinterfragen und eine Kosten-Nutzen-Abwägung vorzunehmen, die auch Praxiserfahrungen aus anderen Ländern einbezieht. So zeigen etwa Österreich, Schweden und Norwegen, dass auch ohne Erbschaftsteuer keine stärkere Vermögensungleichheit zu beobachten ist als in Ländern mit entsprechender Besteuerung.

Gedenktafel in Frohnau: Französischer Nationalfriedhof

von Katrin Pollok, Grundbesitzer-Verein Frohnau

Im Bereich der Schönfließer Straße Ecke Senheimer Straße, rechts neben dem Athletik- und Poloplatz, befand sich nach dem Zweiten Weltkrieg ein großer Friedhof. Eine Gedenktafel, die sich an der Mauer links vom Eingangstor zu den Fußballplätzen befindet, erinnert an die einstige Nutzung. Auf der Bronzetafel ist zu lesen:

„An dieser Stelle befand sich
von 1946 bis 1952 ein Friedhof
der französischen Alliierten.

Neben mehreren tausend Zwangsarbeitern und Kriegsgefangenen aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges waren hier von September 1948 bis zur Auflösung des Friedhofes auch 34 ehemalige Häftlinge verschiedener Konzentrationslager bestattet. Sie waren nach mehrtägigen Todesmärschen am 13. April 1945 in der Feldscheune des Gutes Isenschubbe bei Gardelegen bei lebendigem Leibe verbrannt und in Massengräbern verscharrt worden.

Bekanntermaßen gehörte Frohnau, als Teil des Bezirks Reinickendorf, seit dem 12. August 1945 zur französischen Besatzungszone. Die französischen Alliierten bekamen den Auftrag, die Kriegstoten und sterblichen Überreste ihrer Landsleute und der Belgier, Holländer und Luxemburger zu bergen und zusammenzutragen, um diese zunächst auf einem Sammelfriedhof beizusetzen. Auf einer Zusammenkunft mit dem Bezirksamt Reinickendorf berichtete der französische Kommandant, dass sich in Berliner U-Bahnschächten ca. 2 000 tote französische Soldaten befänden. Sie gehörten der französischen Légion Charlemagne an und hatten als Freiwillige in SS-Uniformen gekämpft, waren beim Endkampf um Berlin gegen die Rote Armee beteiligt und verteidigten die Berliner Innenstadt.



Auf Wunsch der Franzosen sollte der Friedhof in der Mitte von Berlin angelegt werden, doch dazu kam es nicht. Denn die Bezirksverwaltung wählte einen Standort in Frohnau und pachtete diesen an. Es war ein 50 000 qm

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 • CONTACTLENSEN
BERLIN-FROHNAU

hauptstadt**optiker**

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



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

großes Grundstück, das der Fürst Donnersmarck Stiftung gehörte. Ab 1946 wurden auf dem französischen Militärfriedhof Soldaten, Zwangsarbeiter und Kriegsgefangene, die im Kriegsgebiet Berlin/Brandenburg starben, beigesetzt; im Laufe der Nachkriegszeit auch aus anderen Kriegsgebieten und europäischen Ländern. Dazu zählten auch ehemalige Häftlinge aus Konzentrationslagern, die bei Gardelegen grausam ums Leben kamen. Das Terrain des Friedhofs reichte bald nicht mehr aus und so musste dieser in nördlicher Richtung erweitert werden. Auf dem Sammelfriedhof wurden vorübergehend 20 bis 30.000 Tote beigesetzt. Der Friedhof war in Abteilungen angelegt und mit Wegen durchzogen. Auf den Gräbern standen Kreuze und in der Mitte befand sich ein Urnenkeller, der durch ein großes Kreuz gekennzeichnet war. Auf dem französischen Ehrenfriedhof fanden Gedenkveranstaltungen und Kranzniederlegungen statt.

Das französische Veteranen-Ministerium hatte die Aufgabe die Toten zu identifizieren und nach Angehörigen zu suchen, die eine Überführung des Leichnams in die Heimat veranlassten. Anfang der fünfziger Jahre wurden alle Toten des Friedhofs exhumiert und wenn möglich in ihre Heimatländer überführt. Die Toten, für die diese

Möglichkeit nicht bestand, fanden ihre letzte Ruhe auf dem Friedhof in Heiligensee in der Sandhauser Straße, wo eine französische Abteilung angelegt wurde.

Als der Militärfriedhof bereits aufgelöst war, gab es weitgereifte Bemühungen der Fürst Donnersmarck Stiftung das „Gelände am Französischen Friedhof“ an den Berliner Stadtsynodalverband zu verkaufen. Dieser beabsichtigte, wie am östlichen Stadtrand in Ahrensfelde und am südwestlichen Stadtrand in Stahnsdorf, auch am nördlichen Rand Berlins einen evangelischen Zentralfriedhof anzulegen. Das Projekt scheiterte jedoch daran, dass der evangelische Pfarrer Gehann, Mitglied des Kuratoriums der Fürst Donnersmarck Stiftung, den Verkaufspreis von 4,00 DM pro qm für zu teuer hielt, damit vom Kauf des Geländes abriet und somit kein Vertrag zustande kam.

An dem heutigen Areal der Fußballplätze und angrenzenden Vereine erinnert nicht nur die 1997 angebrachte Gedenktafel an den ehemaligen Friedhof, sondern auch das große Eingangsportal mit dem schmiedeeisernen Tor und die Friedhofsmauer, die weit entlang der Senheimer Straße reicht.



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



Seidler
PHYSIO THERAPIE
Gesundheit im Gleichgewicht

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

Manuelle Therapie

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

Hausbesuche - Termine für Berufstätige

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

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

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

Flechtenhaar
Elektrotechnik

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



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

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit





Das denkmalgeschützte Einfamilienhaus mit Putzfassade wurde 1912 von Paul Poser für Friedrich Holland errichtet. Charakteristisch sind die schlichten, horizontal gegliederten Fassaden, die zurückhaltende Dachgestaltung sowie die Einbindung in die umgebenden Gärten. Das Haus gilt als typisches Beispiel für die um 1900 entstandenen, modernen Landhäuser und ist daher in die Denkmalliste eingetragen.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung für Mitglieder:

19. März 2026

09. und 30. April 2026

ohne Anmeldung jeweils um 18:30 Uhr in der Geschäftsstelle

24. März 2026

08. und 22. April 2026

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: Am Grünen Hof
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 2026:

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 April-Ausgabe: 20. März 2026

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