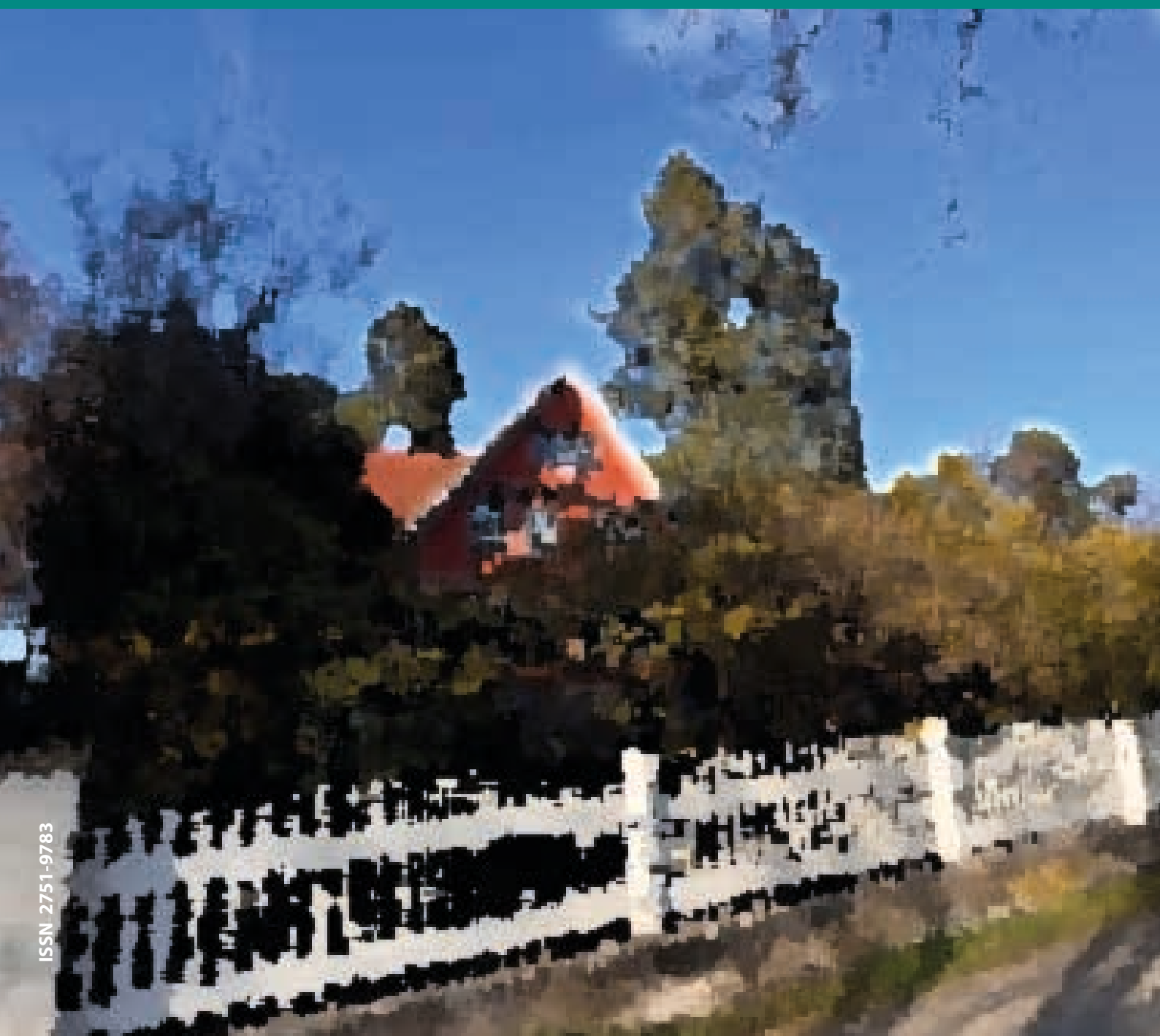


# DIE GARTENSTADT

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



## In dieser Ausgabe lesen Sie:



<b>In eigener Sache</b>	<b>S.2</b>
<b>Baumeister des frühen Frohnaus (Teil 3):</b>	
<b>Max Meyer, Baumeister des Buddhistischen Hauses</b>	<b>S.4</b>
<b>Mangelhaftes Gemeinschaftseigentum</b>	<b>S.8</b>
<b>Haus &amp; Grund Berlin lehnt Mietenkataster ab</b>	<b>S.9</b>
<b>Auszüge aus dem Manuskriptdienst</b>	<b>S.10</b>
<b>Haus &amp; Grund gegen systematische Ausgrenzung und pauschale Kriminalisierung von Vermietern</b>	<b>S.18</b>
<b>Neuer SCHUFA-Score - was Eigentümer jetzt wissen müssen</b>	<b>S.19</b>
<b>Mitgliederberatung</b>	<b>S.22</b>



Liebe Mitglieder,  
liebe Gartenstädter,

der Mai ist gekommen und die Wahl zum Berliner Abgeordnetenhaus im September wirft ihre Schatten voraus. Die von den Enteignungsphantasien der Linken und Grünen getriebenen Koalitionäre von CDU und SPD

haben sich auf die Einführung eines "Mietenkatasters" verständigt. Mit der sogenannten „Operation Mietensenker“ wollen die Regierungsparteien eine „Mietenzentrale“ etablieren, die ab Herbst 2026 mit rund 100 Kontrolleuren Mietverhältnisse überprüfen, Verstöße ahnden und Bußgelder verhängen soll. Flankiert wird dieses Vorhaben durch den Aufbau eines umfassenden Mietenkatasters, in dem Daten zu rund 1,7 Millionen Wohnungen zentral erfasst werden. Die erforderlichen Angaben für den Aufbau dieses Katasters sind von den Vermietern zu liefern. Es geht um 2,2 Millionen Mietverhältnisse in der Stadt. Bei Verstößen gegen das Gesetz drohen Bußgelder bis zu EUR 100.000. Es ist absehbar, dass insbesondere private Kleinvermieter mit diesem Bürokratiemonster überfordert sein werden. Haus und Grund Berlin lehnt das Vorhaben deshalb ab. Näheres erfahren Sie in diesem Heft.

Unser Redaktionsmitglied Dr. Carsten Benke beschäftigt sich in dieser Ausgabe mit dem Architekten Max Meyer. Der Name Max Meyer dürfte nicht jedem in Frohnau bekannt sein: Durch das Buddhistische Haus und die Siedlung am Zerndorfer Weg 55–77 ist Meyer aber mit ortsbildprägenden Bauten in der Gartenstadt vertreten. Beim Entwurf und bei der Umsetzung für das Buddhistische Haus wirkte Max Meyer 1923 bis 1924 eng mit dem Eigentümer – dem Arzt, Schriftsteller und praktizierenden Buddhisten Paul Dahlke – zusammen. Es entstand ein Baukomplex, der ostasiatische Tempelarchitektur zitiert und zahlreiche buddhistische Symbole integriert, sich aber gleichzeitig in die Landhausbauweise der Gartenstadt einfügt. Wie viele bedeutende Kreative ihrer Zeit musste Max Meyer - gemeinsam mit seiner Frau - Deutschland während der Jahre des Naziterrors verlassen und emigrierte nach Palästina, wo er auch verstarb.

Im Übrigen haben wir uns bemüht, Ihnen wieder ein Heft mit hoffentlich guten Anregungen und Ideen für Haus und Garten zusammen zu stellen.  
Eine schöne Frühlingszeit!

Viel Spaß beim Lesen.  
Ihr Kai-Peter Breiholdt

### Unsere Fördermitglieder:



**Heinz Bein Malereibetrieb KG**  
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassadenanstriche- und Putze, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Gerüstbau, Beschriftungen.  
13467 Berlin, Hohefeldstraße 41  
Tel. 030/40 77 980 [www.bein-malerei.de](http://www.bein-malerei.de)

**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten



**Dachdeckerei Mann GmbH**  
Holzstraße 15, 13359 Berlin  
Tel. 030/49 98 89-0  
[www.mann-dachdeckerei.de](http://www.mann-dachdeckerei.de)



# WIR VERMITTELN FROHNAU

Der Platzhirsch -  
seit 1997 in Frohnau:  
Direkt zwischen Ludolfingerplatz  
und Zeltinger Platz.

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin  
+49 (0) 30 401 33 46

[www.frohnau-immobilien.de](http://www.frohnau-immobilien.de)  
#wirvermittelnfrohnau

[www.wohltorf.com](http://www.wohltorf.com)  
#platzhirsch



**Wohltorf**  
Immobilien  
Stark im Nordwesten

## IHR MAKLER IN FROHNAU

- ★★★★★ Google (4,8/5,0)
- ★★★★★ Jacasa (4,8/5,0)
- ★★★★★ ImmoScout24 (4,9/5,0)
- ★★★★★ Immowelt (5,0/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)

(171 Kundenbewertungen Stand 03/2026)

## Baumeister des frühen Frohnaus (Teil 3): Max Meyer, der Baumeister des Buddhistischen Hauses und das Schicksal seiner Familie

von Dr. Carsten Benke, Bürgerverein Frohnau

In der Reihe „Baumeister des frühen Frohnaus“ wurden bereits zwei Texte veröffentlicht: zu Fritz Beyer und zur Architektengemeinschaft Gustav Hart & Alfred Lesser. Im Jahr 2026 stehen Heinrich Straumer und Paul Poser mit zahlreichen Texten einer separaten Veröffentlichungsreihe zu deren 150. Geburtstagen im Mittelpunkt. Hier soll an einen Architekten erinnert werden, der bereits im November 2025 150 Jahre alt geworden wäre: Max Meyer.

Der Name Max Meyer dürfte nicht jedem in Frohnau bekannt sein: Durch das Buddhistische Haus und die Siedlung am Zerndorfer Weg 55–77 ist Meyer aber mit ortsbildprägenden Bauten in der Gartenstadt vertreten. Zudem hat er weitere Gebäude und Siedlungen in den nördlichen Ortsteilen Berlins und im nördlichen Umland errichtet oder war an deren Planung beteiligt.

Wer war Max Meyer? Auf diesen Baumeister wird in keiner Darstellung über Frohnau vertiefend eingegangen. Keine Übersicht zu den Architekten Berlins erwähnt ihn näher. Sein bekanntestes Werk ist fraglos das Buddhistische Haus in Frohnau, das 2024 sein 100jähriges Bestehen feiern konnte. Beim Entwurf und bei der Umsetzung wirkte Max Meyer 1923 bis 1924 eng mit dem Eigentümer – dem Arzt, Schriftsteller und praktizierenden Buddhisten Paul Dahlke – zusammen. Es entstand ein Baukomplex, der ostasiatische Tempelarchitektur zitiert und zahlreiche buddhistische Symbole integriert, sich aber gleichzeitig in die Landhausbauweise der Gartenstadt einfügt. Eine steile Treppe führt auf den am ehemaligen Kaiserpark gelegenen Hügel, der ursprünglich als Bau-

platz für eine evangelische Kirche vorgesehen war, in der Kirchengemeinde aber durch den beschwerlichen Aufstieg keinen Anklang fand.

Bemerkenswert ist: In keiner Darstellung zum Buddhistischen Haus wird näher auf die Biographie von Max Meyer eingegangen. Auch für das neueste Buch von Winfried Liebrich und Devananda Rambukwelle („Symbolik und Geschichte des Buddhistischen Hauses in Berlin-Frohnau“, Baden-Baden 2022) konnten die Autoren trotz ihrer in den Fußnoten geschilderten intensiven Bemühungen kaum etwas zu Meyer herausfinden.

Viele Lücken konnten nun im Rahmen unserer Forschungen für die „Baumeisterreihe“ geschlossen werden. Die Recherche offenbart viele interessante Details, aber auch zahlreiche bedrückende Informationen aus der Zeit des Nationalsozialismus. Die meisten Fakten werden zum ersten Mal publiziert. Da der Name Max Meyer häufig ist, muss sorgfältig auf mögliche Verwechslungen geachtet werden. So viel scheint bislang sicher belegt, da auf offizielle Akten zurückgegriffen werden kann: Max Meyer wurde am 3. November 1875 in Usch (polnisch Ujście, bis 1918/20 Teil der preußischen Provinz Posen) geboren und heiratete am 15. August 1907 seine Frau Ida, geborene Heimann, in Berlin. Für beide wird im Feld Religion der Standesamtsurkunde „mosaischer“ Glauben aufgeführt. Die gemeinsame Tochter Wilma wurde 1914 geboren. Seine Ehefrau war zuvor in erster Ehe mit Karl Fackenheim verheiratet und brachte zwei Kinder – Dorothee und Manfred – in die Ehe.

Manfred Fackenheim arbeitete von 1934 bis 1943 für die Jüdische Gemeinde Berlins und zuletzt für die Reichsvereinigung der Juden in Deutschland. Er überlebte trotz Deportation in KZs den Holocaust und emigrierte 1949 nach Chicago, wo er den Namen Fred F. Field annahm. Später hielt er die Ereignisse innerhalb der jüdischen Gemeinde in Berlin während der Zeit ihrer Zerstörung durch die Nationalsozialisten schriftlich fest und beschrieb auch die Geschichte der Familien Fackenheim, Meyer und Heimann: Zahlreiche Familienzweige wurden durch den Holocaust fast ausgelöscht. Das sind einzigartige Dokumente, die offensichtlich bislang weitgehend unbeachtet geblieben sind. Die Texte finden sich in Yad Vashem und im Leo-Baeck-Institut. Sie sind auch eine zentrale Quelle über seinen Stiefvater.



**„Gemeinnützige Siedlungs- und Kriegerheimstätten AG“**

Max Meyer studierte kurz vor 1900 in Stuttgart Architektur. Über seine frühen Jahre vor 1914 ist wenig bekannt. Mehrfach wird in Berlin ein Max Meyer als Beschäftigter der preußischen Eisenbahndirektion erwähnt. Das passt zu den späteren Angaben seines Stiefsohnes, wonach Meyer im Ersten Weltkrieg für das Deutsche Reich als Angehöriger einer Pionier- und Eisenbahneinheit kämpfte. Er wurde mit dem Eisernen Kreuz 2. Klasse ausgezeichnet.

Meyer war in der Weimarer Republik als Architekt und Bauunternehmer aktiv und in der sozial orientierten Genossenschaftsbewegung engagiert. Sein Stiefsohn schrieb später, als er bereits in den USA lebte: „Nach dem Kriege gründete er mit anderen Idealisten unter Berücksichtigung der von Dr. Adolf Damaschke propagierten „Bodenreform“ eine Siedlungsgesellschaft, die viele hunderte Siedler in Berlin-Luebars, Berlin-Waidmannslust, Borgsdorf, Summt, Oranienburg und Borgsdorf ansiedelten, d.h. ihnen ausser der Wohnung auch Land fuer Obst und Gemuesegarten und Staelle fuer Kleinvieh gab.“

Die genannte Gesellschaft war die „Gemeinnützige Siedlungs- und Kriegerheimstätten AG“. Die Gesellschaft wurde 1919/20 zur „Beschaffung gesunder Eigenheime mit Gärten und Wohnungen zu günstigsten Preisen unter Ausschluß jeglicher Spekulation, besonders für minderbemittelte Familien und Kriegsbeschädigte, sowie gemeinsamer Bezug von Bedarfsartikeln aller Art“ gegründet. Zur Bebauung von im Eigentum des preußischen Forstfiskus stehenden Grundstücken erhielt die AG Reichsdarlehen aus Mitteln der Arbeitslosenversicherung. Anfang der 1920er Jahre war Meyer Mitglied ihres Aufsichtsrats. Die Privatadresse von Meyer fungierte als Gesellschaftssitz. Der Wohnungsbaugesellschaft war aber kein dauerhafter Bestand beschieden. 1925 trat die Gesellschaft in Liquidation, 1927 wurden ihre Grundstücke in der Zwangsversteigerung zu gleichen Teilen vom Reich und von Preußen erworben. 1929 befand sie sich immer noch in Liquidation. In der Zeit ihres Bestehens errichtete die Gesellschaft jedoch mehrere Siedlungen: Bereits 1921 entstand in Lübars (Zabel-Krüger-Damm, u.a. Nummern 153, 155) die „AEG-Kurzarbeitersiedlung“ nach Plänen von Hermann Jansen und Max Meyer, ausgeführt von Bruno Ahrends. Die Doppelhäuser stehen – teils stark verändert – bis heute.

Die „Gemeinnützige Siedlungs- und Kriegerheimstätten AG“ plante auch in Frohnau. Nördlich des Maximiliankorsos war eine große Siedlungsanlage vorgesehen, die sich über viele Baublöcke bis zum Ortsrand am Stolper Feld erstreckt hätte. Diese massive Planung einer Mietshaussiedlung stieß auf viel Kritik in Frohnau. Realisiert wurde schließlich von einer anderen Wohnungsbaugesellschaft nur eine deutlich verkleinerte Fassung entlang der Wahnfriedstraße: die leider

wenig beachtete, aber gestalterisch interessante „Siedlung Frohnau“ der Architekten Paul Mebes und Paul Emmerich. Max Meyer war noch an weiteren Bauunternehmen im Berliner Norden beteiligt; u.a. war er Geschäftsführer der „Grund-eigentumsgesellschaft Prinzenallee 54–56“.

**Das Nordbahnviertel**



Blick in die heutige Kattegatstraße 1913 (Sammlung Ralf Schmiedecke)

Wird der Bau-meister Max Meyer er-wähnt, wird er meist als „Architekt aus Pankow“ bezeichnet. In der Tat war er lange in Pankow ansässig. Interessanterweise in einem Teil von Pankow, der westlich der Nordbahn-strecke lag und erst seit 1938 aufgrund einer Grenzbe-gradigung zu Wed-ding gehört:

dem Nordbahnviertel. Die Familie Meyer lebte lange in der Schmidtstraße 22, heute Kattegatstraße 9. Nachdem das Haus ursprünglich seinen Schwiegereltern gehört hatte, be-fand es sich seit 1912 im Eigentum von Max Meyer.

Die meisten Frohnauerinnen und Frohnauer sind wohl hunderte Male mit der S-Bahn an diesem Quartier am Bahnhof Wollankstraße vorbeigefahren – wahrscheinlich ohne zu realisieren, dass sich die Häuser westlich der Bahn von den typischen „Mietskasernen“ im restlichen Wedding unterscheiden: meist nur vier- statt fünfgeschossig und mit aufwendigeren Fassaden versehen. Teils haben die Häuser bis heute grüne Vorgärten. Die Struktur ähnelt dem Florakiez auf der Pankower Seite östlich der Nordbahn, mit dem das Gebiet einstmals ein gemeinsames, eher bürgerliches Stadtviertel bildete. Kaum einer der heutigen Bewohner wird noch etwas über diese Verbindung nach Jahrzehnten der unterschiedlichen Entwicklung wissen. Wer mit offe-nen Augen durch die Straßen geht, kann aber an den Bau-strukturen Ähnlichkeiten erkennen.

### Siedlung im Zerndorfer Weg

In den Jahren 1926/27 entstand in Frohnau nach einem Entwurf von Max Meyer die Siedlung im Zerndorfer Weg zwischen Edelhofdamm und Remstaler Straße – eine gestalterisch bemerkenswerte und in ihrer Struktur ungewöhnliche Anlage, die heute unter Denkmalschutz steht.

Die Siedlung setzt sich aus vier Bauteilen zusammen: zwei Doppelwohnhäusern und zwei Hausreihen mit jeweils vier Hauseinheiten. Die Denkmalbehörden konstatieren, dass Max Meyer hier mit einer möglichst vielfältigen Gestaltung der Einzelbauten einen einheitlichen Siedlungscharakter zu vermeiden sucht, um durch eine Einfügung in das vorhandene Ortsbild mit Villen und Landhäusern die Baugenehmigung zu ermöglichen. Meyer greift hier z.T. auf barockisierende Bauformen zurück: Mansarddächer, Gliederung der Fassaden durch Lisenen (vertikale Leisten) und Vorbilder aus der Zeit vor 1914. In den Texten der Denkmalbehörde wird Meyer nicht nur als Architekt, sondern auch als Bauherr geführt. (Quelle: Unterschutzstellung Objekt 09012500 von 1997)



Der Beginn der nationalsozialistischen Herrschaft 1933 war ein dramatischer Einschnitt für Max Meyer. 1934 ist nur noch der Bau einer Wohnlaube in Rosenthal nachzuweisen. Die Repressionen des NS-Regimes verdrängten

Meyer zunehmend aus seiner Tätigkeit als Architekt und Bauunternehmer und bedrohten immer stärker das Leben der ganzen Familie.

Seine leibliche Tochter Wilma, die schon früh ins britische Mandatsgebiet Palästina ausgewandert war, versuchte, ihre Eltern nachzuholen. Wilma lebte im 1928 gegründeten Kibbuz Giv'at Brenner. Einer der Pioniere des Kibbuz war der italienische Jude Enzo Sereni (1905–1944), der sich dort früh für die friedliche Koexistenz von Juden und Arabern einsetzte. Er wurde von den Nazis in Dachau ermordet, nachdem er bei einer Spezialmission der Briten und der Jewish Agency zur Rettung von Juden in Norditalien gefangen genommen worden war.

Das Ehepaar Meyer folgte schließlich dem Drängen seiner Tochter und floh ebenfalls nach Palästina. Die Entwurzelung belastete das schon ältere Paar offensichtlich schwer. Fackenheim schreibt später, dass sie „dort bald infolge des ungewohnten Klimas gestorben [sind] und begraben [wurden]“. Ida wahrscheinlich 1938 und Max 1941. Ob ihr Grab noch erhalten ist? Zahlreiche andere Mitglieder der Familien Meyer und Fackenheim wurden im Holocaust ermordet.

### Das Schicksal von Manfred Fackenheim

Manfred Fackenheim selbst wurde, nachdem er lange die erzwungene Abwicklung der Berliner jüdischen Gemeinde begleiten musste, im Mai 1943 nach Theresienstadt deportiert. Dass Fackenheim zunächst 16 Monate in Theresienstadt inhaftiert war und erst im Oktober 1944 in die Hölle des Vernichtungslagers Auschwitz kam, erhöhte seine Überlebenschancen zumindest etwas. Der Berliner Schneider Willi Otto und seine Frau Anne, die mehreren Berliner Juden halfen und in Israel bis heute als „Gerechte unter den Völkern“ geehrt werden, trugen dazu bei: „Otto, der Einfluss auf einige hochrangige Nazifunktionäre hatte, da er ihnen verbotene Zi-



**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](http://www.apotheken-frohnau.de)



**BEIN MALEREI**  
[www.bein-malerei.de](http://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](mailto:info@bein-kg.de)

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



vilanzüge geschenkt hatte, benutzte seine Position, um dem Ehepaar Moses und dessen Verwandten Manfred Fackenheim und Meta Moses zu helfen. Als ihre Deportation nicht mehr verhindert werden konnte, sorgte er dafür, dass sie auf einen Transport nach Theresienstadt kamen, anstatt auf einen nach Auschwitz, was ihren sicheren Tod bedeutet hätte.“ (Yad Vashem Akte 2328)

Als Fackenheim schließlich im September 1944 doch noch nach Auschwitz deportiert wurde, war das Lager zwar immer noch eine Mordfabrik. Aber das Ende kündigte sich an. Manfred Fackenheim wurde zur Zwangsarbeit eingesetzt und schildert, wie ihm die Häftlingsnummer eintätowiert wurde. „Ich hörte auf, ein Mensch – eine Person zu sein.“ Im November 1944 wurden die Gaskammern angesichts der vorrückenden Roten Armee gesprengt. Fackenheim und andere verbliebene Häftlinge wurden von der SS Anfang 1945 in Todesmärschen in Richtung Westen getrieben. „Am 17. Januar 1945 ueberholten uns die russischen Truppen und befreiten uns, und pfl egten uns sorgfaeltig. [...] Erst im Juni 1945 konnte ich Berlin erreichen im offenen Gueterwagen, zu Fuss etc. und marschierte ohne Gepaek nach BERLIN FROHNAU, wo meine Schwester lebt.“

Dorothee (die Stieftochter von Max Meyer) wohnte in der von Max Meyer errichteten Siedlung am Zerndorfer Weg. Sie hatte die Nazizeit ueberlebt, da sie mit einem „Arier“ verheiratet und durch die „privilegierte Mischehe“ zumindest teilweise geschuetzt war. Der Maurermeister und Architekt Kurt Schatz, mit dem Dorothee seit 1923 verheiratet war, stand unter groeem Druck des NS-Regimes und wurde zeitweise in ein Arbeitslager verschleppt. Er hielt dennoch treu zu seiner bedrohten Frau. Eine Scheidung haeette ihre Deportation bedeutet. Fackenheim schildert, dass Schatz nach dem Lager zeitlebens arbeitsunaefaeig blieb. Leider war bislang nichts Weiteres ueber die Familie Schatz in Frohnau herauszufinden. Nichts in Frohnau weist auf sie hin. Das ist angesichts der beeindruckenden Geschichte sehr bedauerlich.

Der Bericht von Fackenheim endet mit folgenden Worten: „Ich gebe diesen Bericht, in der Hoffnung, dass nie

wieder die Menschen in ihrem Hass gegen anders denkende solche Verbrechen begehen. Ich erkenne an, dass die Deutschen Regierungen nach 1945 alles versucht haben, um die Verbrechen der Nazis ‚wiedergutzumachen‘ soweit das fuer die Ueberlebenden moeglich ist. Die leider umgekommenen Menschen koennen nicht wieder lebendig gemacht werden, an [sic! ob] Nicht-Juden und Juden.“ (Fackenheim 1975)

Ob seine positive Einschaeztung der deutschen Wiedergutmachungspolitik gerechtfertigt ist, mag dahingestellt bleiben. Sein Wille zur Aussoehnung nach dem erlittenen Leid ist in jedem Fall beeindruckend, obwohl die im Landesarchiv Berlin uebermittelte Akte der „Wiedergutmachungsaeemter“ in seinem Fall eher Kleinlichkeit selbst bei minimalen Entschaeedigungen fuer enteignete Haushaltsgegenstaende zeigt.

Fackenheim war nach 1945 noch kurzzeitig von Frohnau aus fuer die juedische Gemeinde in Berlin taetig, bevor er in die USA uebersiedelte. Es gibt Berichte von ueberlebenden Juedinnen und Juden, die nach Kriegsende zu Fackenheim nach Frohnau fahren, um etwas ueber ihre in die KZs verschleppten Angehoerigen zu erfahren: Fackenheim konnte in einem dokumentierten Fall nur noch die letzten Begegnungen bei der Trennung an der Rampe in Auschwitz schildern. (Martin/Schoppmann 1996)

Dies sind erst einige wenige, teils sehr bedrueckende Fragmente zur Biographie von Max Meyer und seiner Familie, die direkt oder indirekt intensiv mit Frohnau und dem Berliner Norden verbunden sind. Die Recherche wird noch fortgesetzt.

*Herzlichen Dank an die Hinweise von Carsten Schmidt vom „Weddingweiser“ und an Ralf Schmiedecke fuer die Erlaubnis zur Nutzung von Abbildungen aus dem Nordbahnviertel.*

*Einen vollstaendigen Text mit allen Quellenangaben finden Sie hier: <https://www.frohnauer-buergerverein.com/bau-meister/max-meyer>*

**Fernseh-Krohn**

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

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



**4041961** nach wie vor...

**Pantalone**  
RISTORANTE

Ludolfinger Platz 2  
13405 Berlin-Frohnau

Tel. 030 401 91 32  
Fax 030 401 94 06

# Mangelhaftes Gemeinschaftseigentum

von Kai-Peter Breiholdt, Grundbesitzer-Verein

**Unter welchen Voraussetzungen kann ein Eigentümer Schadenersatz von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlangen?**

**BGH, Urteil vom 27.02.2026 – V ZR 18/25**

## Der Fall

Eine Wohnungseigentümerin verpachtete ihr Dachgeschoss an eine GmbH, die es ihrerseits zu Wohnzwecken weitervermietete. Im April 2021 untersagte die Behörde die Nutzung, weil ein bauordnungsrechtlich vorgeschriebener zweiter Rettungsweg im Gemeinschaftseigentum fehlte. Die Klägerin kündigte den Pachtvertrag und forderte von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) Schadenersatz für 27 Monate Pachtausfall in Höhe von 20.550 €. Amtsgericht und Landgericht Braunschweig wiesen die Klage ab: Die Verpachtung an eine juristische Person stelle keine zulässige Wohnnutzung dar, da eine GmbH selbst nicht „wohnen“ könne.

## Die Entscheidung

Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zurück. In drei Kernaussagen strukturierte der Senat die Haftung der GdWE :

### 1 Grundsatz der Haftung nach § 280 Abs. 1 BGB

Verletzt die GdWE schuldhaft ihre Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums und entsteht dadurch ein Schaden am Sondereigentum, haftet sie ohne Mahnung oder Verzug direkt nach § 280 Abs. 1 BGB. Grundlage ist das gesetzliche Schuldverhältnis der Verbandszugehörigkeit, aus dem Schutzpflichten zugunsten der Eigentümer folgen. Dabei haftet die GdWE seit Inkrafttreten des WEMoG (1.12.2020) auch für Willensbildungsfehler der Eigentümerversammlung.

### 2 Keine Garantie-, aber zeitlich begrenzte Einstandspflicht

Die GdWE haftet nicht für jeden Mangel ab dem ersten Auftreten. Die Haftung beginnt erst zu dem Zeitpunkt, zu dem eine pflichtgemäß handelnde GdWE die Maßnahme beschlossen und durchgeführt hätte. Die Vorlaufzeit für Beschlussfassung und Ausführung geht zu Lasten des Eigentümers.

### 3 Wohnnutzung trotz Verpachtung an juristische Person

Entscheidend ist nicht die Rechtsform des Pächters, sondern die tatsächliche Nutzung durch den Endnutzer. Zielt der Pachtvertrag auf eine Wohnnutzung ab und wohnt die Endnutzerin in der Einheit, liegt eine zulässige Wohnnutzung vor. Unerheblich ist, ob Zwischenstufen der Vertragsbeziehung juristischen Personen betreffen.

## Praxishinweis

Für Hausverwalter ergeben sich unmittelbare Konsequenzen: Sobald eine behördliche Nutzungsuntersagung oder ein bauordnungsrechtlicher Mangel am Gemeinschaftseigentum bekannt wird, der die Nutzbarkeit von Sondereigentum beeinträchtigt, ist unverzüglich zu handeln. Untätigkeit ab Kenntnisnahme begründet das Verschulden. Empfohlen wird, den Eingang von Hinweisen auf Mängel zu dokumentieren, umgehend eine Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung einzuberufen und die Ausführung der Maßnahme zeitnah zu veranlassen. Eigentümer tragen ebenfalls Mitverantwortung: Beantragen sie keine Beschlussfassung, obwohl ihnen das möglich gewesen wäre, kann dies gemäß § 254 BGB ein Mitverschulden begründen und den Schadenersatzanspruch mindern. Zu beachten ist ferner, dass für Sachverhalte nach dem 1. Dezember 2020 nicht mehr die Miteigentümer, sondern ausschließlich die GdWE als Rechtsträger haftet.

## Fazit

Das Urteil stärkt die Rechte einzelner Wohnungseigentümer erheblich und macht die GdWE zum zentralen Haftungssubjekt im Bereich der Gemeinschaftsverwaltung. Für die Praxis bedeutet das: Verzögerungen bei der Beseitigung öffentlich-rechtlicher Mängel am Gemeinschaftseigentum können teure Schadenersatzansprüche auslösen, wenn dadurch Sondereigentum nicht genutzt werden kann. Verwalter sollten Mängelhinweise mit Datum erfassen, Reaktionszeiten dokumentieren und die Eigentümerversammlung als beschlussfähiges Gremium schnell aktivieren – denn ab dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme läuft die haftungsrelevante Uhr.

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

## Haus & Grund Berlin lehnt Mietenkataster ab

von Dr. Carsten Brückner, Haus & Grund Berlin

Ein Mietenkataster (auch Wohnungskataster) ist eine zentrale – meist staatliche – Sammlung von Daten über Wohnraum in einem festgelegten Gebiet. Ein Mietenkataster Berlin hat zum Ziel, den gesamten preisfreien Wohnraum zu erfassen. Der Zweck eines Mietenkatasters ist stets abhängig vom politischen Willen des das Kataster Führenden.


Die Berliner Koalitionäre (CDU und SPD) haben sich am 21. April 2026 darauf verständigt, für die Stadt ein Mietenkataster einzurichten. Das soll angeblich dem Ziel dienen, überhöhte Mieten effektiver bekämpfen zu können. Eingeführt werden soll nicht nur eine (zusätzliche) Meldepflicht von Daten zu Lasten der Vermietenden, sondern auch eine Strafandrohung für alle Vermietenden der Stadt in Form von Bußgeldern in Höhe von 100.000.- € im Einzelfall.

Haus & Grund widerspricht diesem vermietendenfeindlichen Vorhaben. Dieses stellt lediglich ein weiteres ineffektives Bürokratiemonster für den Wohnungsmarkt dar und birgt eine Vielzahl von (auch verfassungsrechtlicher) Gefahren. Der Verwaltungsaufwand für Vermietende wird weiter gesteigert; meldepflichtig werden nicht nur die Mieten der Neuabschlüsse von Mietverträgen sein, sondern auch Veränderungen der Miete bei Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem, Staffel- und Indexmieten, Modernisierungen und Betriebskostenabrechnungen.

Die dem Kataster mitgeteilten Daten müssen zielgerichtet und rechtmäßig verarbeitet werden. Es genügt somit nicht lediglich die planlose Anhäufung von Daten, sondern diese müssen zweckorientiert gepflegt werden. Das Land Berlin verfügt schon jetzt nicht über ausreichend Personal, um bereits formulierte Aufgaben für die Stadt und seine Bevölkerung zu erfüllen. Nunmehr, wenige Monate vor der Wahl zusätzliche Aufgaben formulieren zu wollen, ist lediglich eine hilflose Täuschung der Berliner Stadtgesellschaft, etwas Positives für die Stadt unternehmen zu wollen. Tatsächlich bleibt dabei unberücksichtigt, dass neben nicht ausreichendem Personal auch die wirtschaftlichen Mittel nicht zur Verfügung stehen.


Die Koalition versucht mit dem Vorschlag ihr bisheriges Versagen in der Berliner Wohnungspolitik zu kaschieren. Bislang ist nichts unternommen worden, um den angespannten Wohnungsmarkt der Stadt spürbar zu entlasten. Bürokratiemonster mit Strafandrohungen sind offensichtlich auch weiterhin die einzige Idee, die die Politik regelmäßig aus der Mottenkiste holen will.

Zutreffend wird darauf verwiesen, dass bereits im Jahr 2021 im Rahmen einer Anhörung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz des deutschen Bundestags darauf hingewiesen wurde, dass „das Instrument der Mietdatenbank oder eines Mietenkatasters gute, qualifizierte Mietspiegel nicht einfach so ersetzen kann. Selbst wenn es gelänge, eine vollständige und fortlaufend aktualisierte (inklusive aller Mietänderungen, Ausstattungsdetails und Ausstattungsänderungen der Wohnung) zu erfassen, verlangt dies noch immer nach statistisch sinnvollen Auswertungsmethoden dieser Daten und ihrer Detailangaben. Denn die bloße, tabellarische Auflistung aller Mietdaten eines Wohnungsmarktes führt noch nicht zur eindeutigen und rechtssicheren Ermittlung einer ortsüblichen Vergleichsmiete im Einzelfall.“ Offenbar ist es Ziel der Berliner Regierung, den regelmäßig aktualisierten Berliner Mietspiegel abzuschaffen oder wenigstens bedeutungslos werden zu lassen. Unkontrollierte Datensammlungen verstoßen zudem gegen die strengen Richtlinien des europäischen und deutschen Datenschutzrechts.




### SONNENBRILLEN

FÜR SCHUTZ MIT STIL



**sichtwechsel®**  
 Zweimal in Berlin.  
 Berlin-Frohnau & Prenzlauer Berg  
[www.sichtwechsel-berlin.de](http://www.sichtwechsel-berlin.de)

**Jetzt Termin  
 einfach online  
 vereinbaren.**



# Dach & Photovoltaik

A photograph of a house with a red-tiled roof. A large section of the roof is covered with dark blue solar panels. A glass sunroom is attached to the side of the house. The house has light-colored brick walls and large glass windows. In the foreground, there are green plants and a stone border.

## Themen

---

Photovoltaik & Speicher

Balkonkraftwerke

Sicherheit & Wartung  
von Solaranlagen

Dachpflege und -inspektion

PHOTOVOLTAIK UND SPEICHER

# Sonnenenergie, die sich rechnet

ASTRID ZEHBE  
Chefredakteurin

**Strom galt lange als eine eher beiläufige Größe in den Nebenkosten – bis Energiekrise, CO<sub>2</sub>-Preis und geopolitische Spannungen die Rechnung spürbar nach oben getrieben haben. Seither wächst bei vielen Eigentümern der Wunsch nach mehr Unabhängigkeit vom Strommarkt – dauerhaft und bezahlbar. Sonnenenergie ist darum längst kein Zukunftsthema mehr, sondern eine alltagstaugliche Lösung für steigende Strompreise.**

Immer mehr Eigentümer investieren in Photovoltaik-Anlagen. Diese Technologie verwandelt Sonnenlicht direkt in Strom – effizient, leise und nahezu wartungsfrei. Sinkende Anlagenpreise, vereinfachte steuerliche Rahmenbedingungen und die zeitweise auf null gesenkte Mehrwertsteuer auf viele Photovoltaik-Komponenten haben die Investition attraktiver gemacht als noch vor wenigen Jahren. Parallel dazu hat sich die Technik weiterentwickelt. Kombiniert mit einem Stromspeicher lässt sich der Anteil des selbst genutzten Solarstroms deutlich steigern – für viele längst ein fester Bestandteil einer klugen Immobilienstrategie.



Foto: Thomas/stock.adobe.com

## Photovoltaik: Technik, Kosten, Wirtschaftlichkeit

Für ein typisches Einfamilienhaus kommen meist Anlagen zwischen 5 und 15 Kilowatt-Peak (kWp) zum Einsatz, je nach Dachgröße, Ausrichtung und Sonnenlage. In Deutschland liefert ein Kilowatt-Peak durchschnittlich 900 bis 1.000 Kilowattstunden (kWh) Strom pro Jahr – im Süden des Landes etwas mehr, im Norden etwas weniger.

Ein Beispiel: Eine 8-kWp-Anlage, ideal für einen Vier-Personen-Haushalt mit rund 4.500 kWh Jahresverbrauch, benötigt etwa 40 bis 50 Quadratmeter Dachfläche. Sie erzeugt jährlich ungefähr 7.600 kWh Strom – genug, um bei optimiertem Eigenverbrauch bis zu 70 Prozent des Bedarfs zu decken. Wichtig für einen möglichst hohen Ertrag sind die Qualität der Module (zum Beispiel moderne PERC-, TOPCon- oder HJT-Technologien) mit Wirkungsgraden um 20 bis 22 Prozent und mehr, die Effizienz des Wechselrichters und geeignete Dachvoraussetzungen. Eine Vor-Ort-Prüfung durch einen Fachbetrieb ist deshalb immer sinnvoll.

## Finanziell attraktiv

Auch finanziell sind die Bedingungen derzeit attraktiv. Die Preise für Photovoltaik-Komplettanlagen liegen aktuell zwischen 1.200 und 1.800 Euro brutto pro kWp – inklusive Montage. Da auf Photovoltaik-Anlagen bis 30 kWp bis Ende 2026 keine Mehrwertsteuer anfällt, kommen Hauseigentümer derzeit im Schnitt mit rund 10.000 bis 14.000 Euro für eine 8-kWp-Anlage aus. Premium-Komponenten und smarte Systeme mit Hybrid-Wechselrichtern liegen am oberen Ende dieser Spanne, während Standardanlagen günstiger sind.

Der wirtschaftliche Effekt zeigt sich schnell: Ohne Stromspeicher lässt sich durchschnittlich rund ein Drittel des erzeugten Stroms direkt im Haushalt nutzen, im Fall unseres Beispiels also rund 2.300 kWh der erzeugten 7.600 kWh. Die restlichen 5.300 kWh würden ins öffentliche Netz eingespeist.

&gt;&gt;&gt;

„Der wirtschaftliche Effekt zeigt sich schnell: Ohne Stromspeicher lässt sich durchschnittlich rund ein Drittel des erzeugten Stroms direkt im Haushalt nutzen.“

Bei einem Nettostrompreis von etwa 35 Cent pro kWh und einer Einspeisevergütung von rund 8 Cent ergibt sich für eine 8-kWp-Anlage ein jährlicher Vorteil von rund 1.220 Euro. Damit amortisiert sich die Investition oft schon nach neun bis zehn Jahren – und liefert danach mindestens zehn weitere Jahre praktisch kostenlosen Strom. Steigende Strompreise können den Amortisationszeitraum zusätzlich verkürzen.

### Stromspeicher: Wann lohnen sie sich?

Angesichts sinkender Einspeisevergütung ist es wirtschaftlich sinnvoll, den Strom vor allem selbst zu nutzen. Dann ist ein Stromspeicher meist eine lohnende Investition. Er puffert überschüssigen Strom aus sonnigen Stunden, damit abends oder nachts kein teurer Netzstrom nachgekauft werden muss. Modular erweiterbare Lithium-Ionen-Akkus mit Kapazitäten von 5 bis 15 kWh sind hier der Standard für Privathaushalte. Sie halten 10 bis 15 Jahre (6.000 bis 10.000 Ladezyklen), verlieren im Ruhezustand kaum Energie und werden von smarter Software so gesteuert, dass sie im jeweils optimalen Lade- und Entladebereich betrieben werden.

Auch hier sind die Kosten deutlich gesunken: Eigentümer müssen im Schnitt mit 500 bis 900 Euro pro kWh Nutz-

kapazität inklusive Einbau rechnen. Ein 8-kWh-Speicher kostet aktuell also realistisch 4.000 bis 7.200 Euro. Günstige Massenmodelle liegen unter 600 Euro/kWh, Premium-Geräte mit 15 Jahren Garantie am oberen Rand. Ratsam ist es, zertifizierte Produkte mit hoher Zyklenzahl zu wählen, um spätere Nachrüstungen zu vermeiden.

### Der Turbo für den Eigenverbrauch

Mit einem Speicher klettert der selbst genutzte Anteil des erzeugten Stroms von rund einem Drittel auf 60 bis 75 Prozent. Legt man die 8-kWp-Anlage mit 7.600 kWh Jahresertrag zugrunde, kann man mit Speicher davon beispielsweise etwa 5.000 kWh selbst nutzen, und nur 2.600 kWh gehen ins Netz. Bei 35 Cent/kWh Netzpreis spart man also 1.750 Euro durch Eigenverbrauch und erhält zusätzlich 210 Euro Einspeisevergütung (8 Cent/kWh). Insgesamt liegt der finanzielle Vorteil also bei etwa 1.960 Euro jährlich. Die Amortisation einer Anlage mit Speicher dauert rund acht bis zehn Jahre.

### Richtig dimensionieren

Wichtig ist, dass der Speicher ausreichend dimensioniert ist – weder zu klein, um den Überschussstrom sinnvoll zu nutzen, noch überdimensioniert, was unnötige Investitionskosten verursachen würde. Als Faustregel gilt: Pro installiertem kWp Leistung plant man etwa 0,7 bis 1 kWh Speicherkapazität.

Bei einer typischen 8-kWp-Anlage für ein Einfamilienhaus ergibt das zwischen 5,6 und 8 kWh – ein Wert, der den Großteil des täglichen Solarüberschusses aufnimmt, ohne Überkapazitäten zu schaffen. Alternativ kann man den Haushalts-

verbrauch zugrunde legen: Bei einem jährlichen Stromverbrauch von beispielsweise 4.500 kWh – also rund 12 kWh pro Tag – setzt man rund 60 Prozent davon als nutzbare Kapazität an:  $12 \text{ kWh} \times 0,6 = \text{etwa } 7 \text{ bis } 8 \text{ kWh}$ .

Um Änderungen der Lebensumstände von vornherein zu berücksichtigen, bieten sich modulare Systeme an. So kann man klein starten und bei Bedarf – etwa mit E-Auto oder Wärmepumpe – nachrüsten. Auch hier ist es ratsam, Fachleute einzubeziehen, um individuelle Faktoren wie Dachausrichtung, regionalen Ertrag oder Verbrauchsprofil zu berücksichtigen.

### Vernetztes Haus-Kraftwerk

Um den selbst erzeugten Strom optimal zu nutzen, werden Energiemanagementsysteme immer wichtiger. Sie steuern Photovoltaik-Anlage, Speicher und Verbrauch intelligent miteinander und sorgen dafür, dass Strom genau dann genutzt wird, wenn er verfügbar ist. Ob Waschmaschine, Wärmepumpe oder E-Auto – das System verteilt Energie automatisch nach Prioritäten und erkennt Verbrauchsmuster. So lassen sich der Eigenverbrauch weiter steigern, Lastspitzen vermeiden und der Zukauf von Netzstrom noch stärker reduzieren. In Kombination mit Photovoltaik und Speicher ermöglichen Energiemanagementsysteme ein rundum effizientes, kostensparendes und nachhaltiges Zuhause.



BALKONKRAFTWERKE

# Kein Ende des Booms

KARIN BIRK  
Freie Autorin

Foto: baranq/stock.adobe.com

**Balkonkraftwerke erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit: Die kleinen Solaranlagen sind inzwischen vielerorts zu sehen – nicht nur an Balkonen, sondern auch auf Terrassen, Garagendächern oder Gartenhäuschen. Der Grund für ihre wachsende Beliebtheit liegt auf der Hand: Mit diesen sogenannten Steckersolargeräten lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand eigener Strom erzeugen.**

Insgesamt wurden laut Zahlen des Marktstammdatenregisters der Bundesnetzagentur (BNetzA) 2025 in Deutschland mindestens 436.000 Steckersolargeräte angemeldet – das sind in etwa so viele wie 2024, allerdings mit einer höheren Leistung. Bei der BNetzA müssen die Anlagen innerhalb des ersten Monats nach Inbetriebnahme gemeldet werden. Das funktioniert online und kostenlos.

Steckersolargeräte bestehen in der Regel aus ein bis zwei Standardsolarmodulen (je 1 Meter x 1,70 Meter) mit je rund 400 Watt Leistung, einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Wechselrichterleistung sowie Montagematerial. Alternativ können auch kleinere und leichtere und dafür mehrere Module angebracht werden. Viele Wechselrichter bieten mittlerweile auch die Möglichkeit, über eine App die Leistungsparameter abzurufen.

### Eingespeister Strom wird sofort verbraucht

Sobald das Solarmodul eingesteckt ist, produziert es bei Sonneneinstrahlung elektrischen Strom. Ein Wechselrichter wandelt den erzeugten Gleichstrom in haushaltsüblichen

Wechselstrom um. Über ein Kabel mit Stecker wird dieser anschließend über eine Außensteckdose in das Stromnetz des Hauses eingespeist und dort direkt von gleichzeitig laufenden Geräten – etwa dem Kühlschrank – verbraucht.

Mit Blick auf die Stecker hat eine Ende 2025 veröffentlichte VDE-Produktnorm für mehr Klarheit gesorgt. So dürfen Steckersolargeräte (DIN V 0126-95) bis zu 800 Wechselrichterleistung und maximal 960 Watt Modulleistung jetzt über normale Haushaltsstecker (Schuko-Stecker) angeschlossen werden. Sprich: Wer schon eine Steckdose am Balkon oder der Terrasse hat, kann ein zertifiziertes Balkonkraftwerk selbst anschließen.

Für Steckersolargeräte mit einer Modulleistung von 960 bis 2.000 Watt und einem Wechselrichter mit maximal 800 Watt Wechselrichterleistung legt die VDE-Norm eine spezielle Energiesteckvorrichtung fest. Diese spezielle Energiesteckdose muss von einer Elektrofachkraft installiert werden, die auch den Stromkreis prüfen und gegebenenfalls anpassen muss.

### Spezielle Anlagen für den Stromausfall geeignet

Geräte mit Leistungen über 2.000 Watt sind keine Steckersolargeräte nach der genannten Norm. Sie gelten als normale Photovoltaik-Anlagen und müssen von Fachbetrieben installiert und in Betrieb genommen werden. Auch Anlagen mit Batteriespeicher sind von der genannten Norm nicht erfasst. Für sie gelten die jeweiligen Anschlussbedingungen des zuständigen Netzbetreibers.

>>>

Je nach Ausstattung kann ein Steckersolargerät mit Batteriespeicher auch bei einem Stromausfall Strom liefern. Voraussetzung dafür ist ein spezieller Wechselrichter, der auch auf den sogenannten Inselbetrieb umstellen und eigenständig eine Netzfrequenz herstellen kann.

Ob kleines oder großes Balkonkraftwerk – wichtig ist zudem, auf eine sichere Installation zu achten. Jede Anlage sollte mit geeignetem Montagematerial so befestigt werden, dass sie Wind und Wetter standhält. Zudem empfiehlt es sich zu prüfen, ob das Steckersolargerät über die Wohngebäudeversicherung abgesichert ist.

#### **Anschaffungspreis über die Jahre gefallen**

Steckersolargeräte sind in den vergangenen Jahren deutlich günstiger geworden. Im Fachhandel sind sie inzwischen schon für wenige Hundert Euro erhältlich. Sinnvoll dimensionierte Anlagen amortisieren sich oft nach nur wenigen Jahren. Wie lange das dauert, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab – etwa vom Preis und der Leistung der Anlage, der Sonneneinstrahlung beziehungsweise möglicher Verschattung sowie vom individuellen Stromverbrauch.

Bevor Mieter oder Wohnungseigentümer eine Anlage anschaffen, sollten sie unbedingt die Zustimmung des Vermieters oder der Eigentümergemeinschaft einholen. Seit Inkrafttreten der neuen Privilegierung für Steckersolargeräte im Oktober 2024 darf eine solche Anfrage allerdings nur noch abgelehnt werden, wenn die Installation unzumutbar ist. Ablehnungen ohne Begründung oder aus rein optischen Gründen sind nicht mehr zulässig.

Ausnahmen bestehen bei denkmalgeschützten Gebäuden oder wenn besondere baurechtliche Vorgaben der Kommune greifen. Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, zuvor beim örtlichen Bauamt nachzufragen. Dort erfährt man auch, ob es in der Kommune Förderprogramme gibt – diese müssen allerdings beantragt werden, bevor das Gerät gekauft und in Betrieb genommen wird.



Foto: AlexGo/stock.adobe.com



Foto: Nibir/stock.adobe.com

SICHERHEIT UND WARTUNG VON SOLARANLAGEN

# Langlebigkeit beginnt bei richtiger Pflege

ASTRID ZEHBE  
Chefredakteurin

**Wer in eine Solaranlage investiert, entscheidet sich nicht nur für saubere Energie, sondern auch für eine Technologie, die über Jahrzehnte hinweg zuverlässig arbeiten kann – vorausgesetzt, sie wird mit Sorgfalt installiert, regelmäßig geprüft und aufmerksam gepflegt. Denn Sonnenlicht, Wind, Regen und Frost hinterlassen im Lauf der Jahre ihre Spuren, die man mit konsequenter Pflege aber im Griff behält.**

Die Grundlage für einen störungsfreien Betrieb wird bereits bei der Montage gelegt. Es beginnt mit der Wahl eines erfahrenen zertifizierten Fachbetriebs, der nicht nur Module aufs Dach setzt, sondern die Anlage so plant, dass sie mechanisch stabil, elektrisch sicher und witterungsbeständig bleibt. Befestigungen müssen beispielsweise der Zugkraft des Windes standhalten, Metallteile gegen Korrosion geschützt und Kabel so verlegt sein, dass sich kein Material aufscheuert oder lockert. Ein kleiner Montagefehler kann sich über Jahre zu gravierendem Schaden auswachsen – etwa wenn Steckverbindungen nicht exakt zusammenpassen oder lose Kabel durch Vibrationen ermüden.

Ebenso wichtig ist der Überspannungsschutz, der die empfindliche Elektronik vor Blitzeinschlägen und Spannungsspitzen bewahrt. Auch eine saubere Erdung und ein ordentlicher Potenzialausgleich sind Pflicht, um Personen und Geräte sicher vor elektrischen Fehlströmen zu schützen. Auch der Brandschutz verdient Aufmerksamkeit: Feuerbeständige Leitungen, geprüfte Anschlussdosen und klar gekennzeichnete Strompfade minimieren das Risiko.

## **Wartung: Kleine Aufmerksamkeit, große Wirkung**

Ist die Anlage installiert und in Betrieb, bleibt die regelmäßige Kontrolle wichtig. Es beginnt mit einer schlichten Sichtprüfung. Sie ist ausreichend, um kleine Auffälligkeiten zu erkennen: ob ein Modul Risse zeigt, ob sich irgendwo eine Halterung gelöst hat oder ob Vogelkot die Glasfläche verschattet. Kabel, die jahrelang Sonne und Frost trotzen, sollten auf Sprödigkeit, UV-Schäden oder auch Tierbisse geprüft werden – Marder sind hier berüchtigte Übeltäter. Auch ein Blick auf den Wechselrichter lohnt: Ungewohnte Kontrollleuchten, Fehlermeldungen oder abweichende Ertragsdaten können auf beginnende Störungen

hindeuten. Wer einmal im Jahr einen Fachbetrieb eine elektrische Sicherheitsprüfung durchführen lässt, etwa nach den DGUV-V3-Richtlinien, schafft nicht nur Sicherheit, sondern auch rechtliche Klarheit – denn diese Protokolle dienen im Ernstfall als Nachweis bei Versicherungen oder Förderstellen.

## **Saubere Module, volle Leistung**

Um einen möglichst hohen Stromertrag zu gewährleisten, sollten zudem die Solarmodule sauber sein. Besonders in Regionen mit viel Staub, landwirtschaftlicher Nutzung oder Verkehr lagern sich über Monate feine Partikel, Pollen oder Ruß auf den Glasflächen ab und mindern so den Lichteinfall. Schon eine dünne Schicht kann die Effizienz um mehrere Prozent verringern. Eine sanfte Reinigung, idealerweise einmal jährlich im Frühjahr oder nach langen Trockenperioden, bringt hier deutliche Ertragsgewinne. Sanftes Spülen mit weichem Regenwasser, ergänzt durch eine Teleskopstange mit Mikrofaseraufsatz, erhält die empfindliche Beschichtung, ohne Kratzer oder Kalkränder zu hinterlassen.

>>>

# Werterhalt beginnt über dem Kopf

ANNA KATHARINA FRICKE  
Chefredakteurin

## Wetter und Jahreszeiten beachten

Auch die Jahreszeiten fordern ihre Aufmerksamkeit: Im Winter kann Schnee die Module verdecken. Bei stärkerer Dachneigung löst sich der Schnee meist von selbst. Auf flacheren Flächen ist hingegen ein vorsichtiges Abfegen nötig, wenn absehbar ist, dass der Schnee nicht zeitnah wegschmilzt. Nach Stürmen oder Hagel sollte man kurz prüfen, ob sich Module verschoben oder Halterungen gelockert haben. Selbst kleine Beschädigungen am Glas oder an der Dachdichtung können langfristig Feuchtigkeit eindringen lassen. Wer hier schnell reagiert, verhindert teure Folgeschäden und bewahrt die Leistungsfähigkeit seiner Anlage.

## Digitalisierung als Schutzengel der Solartechnik

Besonders hilfreich sind heute digitale Überwachungslösungen, die alle relevanten Parameter der Anlage im Blick behalten. Diese Systeme erfassen den Energieertrag in Echtzeit, vergleichen Ist-Werte mit Wetterdaten und schlagen Alarm, wenn sich Abweichungen zeigen. So erkennt man Leistungsabfälle frühzeitig – oft noch bevor sie mit bloßem Auge oder im Stromzähler sichtbar werden. Eine Benachrichtigung auf dem Smartphone reicht, um die Anlage rechtzeitig zu prüfen, bevor ein Defekt größere Ausfälle verursacht.

**Das Dach ist eines der wichtigsten Bauteile eines Hauses – und zugleich eines der am meisten unterschätzten. Es soll vor Regen, Schnee, Wind, Hitze und Kälte schützen. Dennoch wird seine Wartung oft vernachlässigt. Regelmäßige Dachpflege und -inspektionen sind entscheidend, um Schäden frühzeitig zu erkennen, kostspielige Reparaturen zu vermeiden und die Lebensdauer der gesamten Dachkonstruktion deutlich zu verlängern.**

Die Gebäudehülle ist zu jeder Jahreszeit und rund um die Uhr immer extremer werdenden Witterungsbedingungen ausgesetzt: neue Hitzerekorde im Sommer, Starkregen und kräftige Hagelschauer oder Schneefall im Winter. Für den Werterhalt eines Hauses muss das Dach mit seinen Funktionen zuverlässig und einwandfrei funktionieren. Was für andere Dinge wie das Auto, aber auch die eigene Gesundheit gilt, ist genauso beim Dach angesagt: Regelmäßige Checks und Vorsorge sollten selbstverständlich sein.

---

## Typische Schwachstellen

---

Beim Steildach kann es durch Sturm, Hagel, Starkregen, Frost und Schnee, Erschütterungen und Bewegungen des Baukörpers zu Beschädigungen oder Lockerungen der Dachziegel, Dachsteine, Schiefer, Dach- oder Wellplatten kommen. Temperaturwechsel belasten die Oberfläche, aber auch das Material in der Substanz. Im Winter gefriert das Wasser, dehnt sich aus und verursacht Rissbildungen und Lockerungen. Im Sommer kann starke Sonneneinstrahlung



Materialien spröde werden lassen – zum Beispiel die Abdichtungen bei Flachdächern. Bereits bei kleinen Beschädigungen kann Regenwasser in die Baustoffsubstanz eindringen und deren Struktur nachhaltig schädigen.

---

## Regelmäßige Sichtkontrollen

---

Idealerweise sollte daher im Frühjahr und Herbst eine Sichtprüfung erfolgen. Hausbesitzer können vom Boden aus mit einem Fernglas oder von Dachfenstern erste Auffälligkeiten erkennen: fehlende oder verrutschte Ziegel, beschädigte Dachrinnen oder auffällige Verfärbungen.

Besondere Aufmerksamkeit gilt nach extremen Wetterereignissen wie Starkregen oder Sturm. Hier können selbst neuere Dächer Schaden nehmen. Wichtig ist jedoch: Das eigenständige Betreten des



Foto: Gerhard Seybert/stock.adobe.com

Daches birgt erhebliche Unfallgefahren und sollte nur mit entsprechender Sicherung oder durch Fachpersonal erfolgen.

### Professionelle Dachinspektion

Neben der eigenen Kontrolle empfiehlt sich alle ein bis zwei Jahre eine fachgerechte Inspektion durch einen Dachdeckerbetrieb. Fachleute erkennen auch versteckte Mängel, prüfen die Unterkonstruktion und kontrollieren die Befestigungselemente. Zu einer professionellen Dachinspektion gehören zum Beispiel:

- Begehung und Besichtigung der Dachfläche,
- Überprüfung aller funktionswichtigen Einbauelemente auf mögliche Undichtigkeiten,

- Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen auf mögliche Verstopfungen,
- Inspektion der Verklammerungen und Befestigungen der Dachziegel zur Sturmsicherheit,
- Überprüfung, ob sich Kaminsteine oder Kaminabdeckungen gelockert haben,
- Prüfung von Dachdurchdringungen bei Satellitenschüsseln, Lüftungen und Dachfenster,
- Gesamteindruck, Verschleiß- und Abnutzungsgrad des gesamten Daches.

Als Inspektionsnachweis sollten Eigentümer ein umfassendes Protokoll erhalten. Dieses dient auch im Falle eines Versicherungsschadens als Vorlage beim

Gebäudeversicherer. Als Hauseigentümer sollten Sie auch ein Augenmerk auf die Vertragsbedingungen Ihrer Versicherungen haben. Denn sowohl bei der Gebäudehaftpflicht als auch bei der Wohngebäudeversicherung gegen Sturm, Hagel, Brand sollten Hauseigentümer ihr Dach regelmäßig warten lassen.

### Wirtschaftlicher Nutzen der Wartung

Eine regelmäßige Dachinspektion verursacht vergleichsweise geringe Kosten im Verhältnis zu möglichen Sanierungsmaßnahmen. Wird eine Undichtigkeit früh erkannt, kann oft mit kleinen Reparaturen Abhilfe geschaffen werden. Bleibt ein Schaden hingegen lange unentdeckt, drohen umfangreiche Arbeiten an Dämmung, Innenausbau oder Tragwerk. Nicht zuletzt trägt ein gepflegtes Dach auch zur Energieeffizienz bei. Intakte Dämmung und dichte Anschlüsse verhindern Wärmeverluste im Winter und Überhitzung im Sommer. Das spart Energie und reduziert langfristig die Betriebskosten.

# Haus & Grund Berlin entschieden gegen systematische Ausgrenzung und pauschale Kriminalisierung von Vermietern

von Dr. Carsten Brückner, Haus & Grund Berlin

Zur Vorbereitung des bevorstehenden Wahlkampfs wird Eigentümern und Vermietern strafbares Verhalten in Millionenhöhe unterstellt und somit ein von der Berliner Politik schon länger aufgebautes Feindbild weiter verfestigt und verschärft. Nach dem Vorbild repressiver Staatsformen soll nach dem Willen der Regierungsparteien ein System aus Überwachung, Kontrolle und Sanktionierung etabliert werden, bei dem das Ergebnis durch das politisch konstruierte Feindbild bereits vorweggenommen wird. Es muss mit größter Besorgnis festgestellt werden, dass sich das politische Handeln in Berlin zunehmend von der gesellschaftlichen Realität entfernt. Anstand, Respekt und Wahrhaftigkeit werden dabei gezielt verdrängt. Offenkundig hat die Berliner Politik den Anspruch aufgegeben, einen tragfähigen gesellschaftlichen Konsens herzustellen. Stattdessen werden gezielt Teile der Stadtgesellschaft pauschal diskreditiert, um von eigenem politischem Versagen abzulenken.

Mit der sogenannten „Operation Mietensenker“ plant die Berliner SPD die Einführung einer „Mietenpolizei“, die ab Herbst 2026 mit rund 100 Kontrolleuren Mietverhältnisse überprüfen, Verstöße ahnden und Bußgelder verhängen soll. Flankiert wird dieses Vorhaben durch den Aufbau eines umfassenden Mietenkatasters, in dem Daten zu rund 1,7 Millionen Wohnungen zentral erfasst werden. Was als entschlossene Maßnahme dargestellt wird, entpuppt sich bei näherer Betrachtung als Ausdruck politischen Versagens. Statt die strukturellen Ursachen der Wohnungsnot anzugehen, wird ein bürokratisches Kontrollsystem geschaffen, das Symptome bekämpft – und dies ausgerechnet zulasten derjenigen, die Wohnraum überhaupt bereitstellen.

Die geplante „Mietenpolizei“ wirft dabei grundlegende rechtsstaatliche Fragen auf. Rund 100 Kontrolleure – überwiegend aus dem Kreis von Studierenden und Auszubildenden – sollen komplexe mietrechtliche Sach-

verhalte prüfen und Bußgelder von bis zu 100.000 Euro verhängen. Gleichzeitig soll sich die gesamte Maßnahme mit geschätzten Kosten von mehreren Millionen Euro durch eben diese Bußgelder selbst finanzieren. Damit wird implizit unterstellt, dass Vermieter in erheblichem Umfang gegen geltendes Recht verstoßen. Ein solcher Ansatz kehrt rechtsstaatliche Prinzipien um: Nicht mehr der Staat muss Verstöße nachweisen, sondern Vermieter geraten unter Generalverdacht und sehen sich gezwungen, ihre Rechtstreue zu belegen.

Besonders gravierend ist die enge Verknüpfung von Mietenkataster, „Mietenpolizei“ und weitergehenden regulatorischen Eingriffen wie einem erneuten Mietendeckel. So wird aus politischen Kreisen, allen voran Herr Krach der SPD, explizit gefordert, der Bund solle eine Öffnungsklausel schaffen, um einen rechtssicheren Mietendeckel auf Landesebene zu ermöglichen. Ein entsprechender Vorstoß war bereits 2021 vor dem Bundesverfassungsgericht gescheitert (Quelle: taz). Damit wird deutlich: Das Kataster dient nicht nur der Datenerhebung, sondern bildet die Grundlage für weitergehende Eingriffe bis hin zu staatlich festgelegten Mieten. Kontrolle, Sanktion und Preisregulierung greifen hier systematisch ineinander.

Parallel dazu soll ein flächendeckendes Mietenkataster aufgebaut werden, das Vermieter zu umfangreichen Meldungen verpflichtet – von Mieterhöhungen über Staffel- und Indexmieten bis hin zu Modernisierungsmaßnahmen und Betriebskosten. Dies führt zu einem massiven Anstieg bürokratischer Belastungen, ohne einen erkennbaren Beitrag zur Lösung der Wohnraumknappheit zu leisten. Zugleich bestehen erhebliche datenschutzrechtliche Risiken bei der zentralen Erfassung sensibler Daten in diesem Umfang.

Die Realitätsferne dieses Vorhabens zeigt sich auch mit Blick auf die Verwaltungskapazitäten. Berlin ist bereits heute organisatorisch und personell überlastet. Den-



**Seidler**  
PHYSIO THERAPIE  
Gesundheit im Gleichgewicht

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

Manuelle Therapie

Krankengymnastik  
Klassische, Triggerpunkt,  
Fußreflexionen-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



- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

**Flechtsenhaar**  
Elektrotechnik

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

noch sollen parallel ein umfassendes Kataster aufgebaut, eine neue Kontrollstruktur etabliert und komplexe datenschutzrechtliche Anforderungen erfüllt werden. Die Wahrscheinlichkeit eines praktischen Scheiterns oder gravierender Fehlentwicklungen ist entsprechend hoch.

Besonders widersprüchlich erscheint diese Politik vor dem Hintergrund gesellschaftlicher Einstellungen zum Wohneigentum. Laut einer repräsentativen Umfrage von Goldberger Marktanalytik im Auftrag von ImmoScout24 wünschen sich 65 Prozent der unter 50-Jährigen Wohneigentum, bei den 18- bis 29-Jährigen sind es sogar 85 Prozent. Für 32 Prozent bedeutet Eigentum Sicherheit und Unabhängigkeit. Wenn breite Teile der Bevölkerung Eigentum als erstrebenswertes Ziel ansehen, stellt sich umso mehr die Frage, warum ausgerechnet Eigentümer politisch unter Generalverdacht gestellt und mit immer neuen Belastungen konfrontiert werden.

Auch auf der Seite der Mieterinnen sollten Bedenken entstehen; Laut §1 des Gesetzentwurfes zum Mietenkataster soll der zu sammelnde Datenpool nicht nur der Wohnungsaufsicht betreffend der Überprüfung der zulässigen Miethöhe zur Verfügung stehen, sondern allen Behörden in Berlin, die Zugriff auf diese Daten anstreben. Ist es denn im Sinne der Mieter, wenn auf Knopfdruck die gesamte Berliner Verwaltung abrufen kann, in welchem Zimmer die Mieterin schläft oder den Fernseher zu laufen hat?

Die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist nicht das Ergebnis vermeintlichen Fehlverhaltens von Vermietern, sondern Folge jahrelanger politischer Fehlentscheidungen: zu wenig Neubau, langwierige Genehmigungsverfahren und eine zunehmende Regulierungsdichte, die Investitionen unattraktiv macht. Anstatt diese Ursachen zu beheben, setzt die Politik erneut auf Kontrolle, Misstrauen und Sanktionen.

## Neuer SCHUFA-Score - was Eigentümer jetzt wissen müssen

von Astrid Zehbe, Haus und Grund

Wer einen Kredit aufnehmen will, kommt am SCHUFA-Score nicht vorbei – er entscheidet mit darüber, ob eine Bank einen Kredit bewilligt und zu welchen Konditionen. Für Eigentümer ist dieser Wert damit ein Schlüssel für Baufinanzierung, Anschlusskredit oder Modernisierungsdarlehen. Nun hat die SCHUFA ihr Scoring grundlegend umgestellt: Der Wert wird anders berechnet,

**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 · CONTACTLUSEN  
BERLIN-FROHNAU

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

Die „Mietenpolizei“ ist damit kein Lösungsansatz, sondern ein politisches Ablenkungsmanöver. Sie steht für mehr Bürokratie statt mehr Wohnraum, für mehr staatliche Eingriffe statt verlässlicher Rahmenbedingungen und für den Versuch, eigenes politisches Versagen durch die Konstruktion eines Feindbildes zu kaschieren.

Berlin braucht keine „Mietenpolizei“. Berlin braucht eine Politik, die den Wohnungsbau stärkt, Verfahren beschleunigt und Eigentum nicht bekämpft, sondern ermöglicht.

transparenter gemacht und orientiert sich an neuen Kriterien – mit Folgen für alle, die einen Kredit bedienen oder in nächster Zeit finanzieren wollen.

Seit dem 17. März 2026 ersetzt ein Punktwert von 100 bis 999 den bisherigen Prozent-Score. Je höher der Wert, desto größer schätzt die SCHUFA die Wahrscheinlichkeit

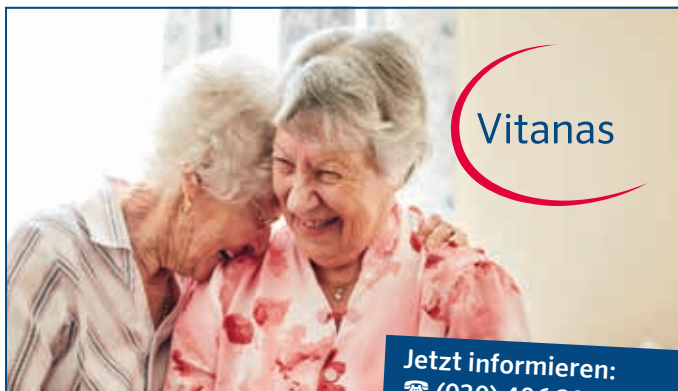
ein, dass Rechnungen und Kredite zuverlässig bezahlt werden. Statt bisher Hunderter teils geheimer Einflussfaktoren nutzt die SCHUFA jetzt nur noch zwölf klar benannte Kriterien. Jedes dieser Kriterien bringt eine bestimmte Zahl von Punkten, die sich zum persönlichen Score addieren lassen – damit ist die Berechnung erstmals vollständig nachvollziehbar.

### Die zwölf Kriterien im Überblick

In den Score fließen unter anderem das Alter der aktuellen Adresse, der längsten Bankverbindung und Kreditkarte, die Anzahl neuer Girokonten und Karten in den letzten zwölf Monaten sowie die Zahl von Anfragen bei Online-Händlern oder Telekommunikationsunternehmen ein. Hinzu kommen der Immobilienkredit oder eine Bürgschaft, aufgenommene Ratenkredite im letzten Jahr, der Status laufender Kredite und etwaige Zahlungstörungen der letzten Jahre. Für jedes Kriterium gibt es Plus- oder Minuspunkte: Viele neue Kredite in kurzer Zeit oder Zahlungstörungen senken den Score, stabile, lang laufende Beziehungen zu Bank und Kreditinstitut erhöhen ihn.

### Bedeutung für Eigentümer mit Immobilienkrediten

Für Wohneigentümer ist wichtig: Ein bestehender Immobilienkredit wird als eigenes Kriterium bewertet und bringt bei ordnungsgemäßer Bedienung Punkte. Wer seinen Baukredit pünktlich tilgt, signalisiert damit langfristige Zahlungszuverlässigkeit – das kann sich positiv auf künftige Finanzierungen oder Prolongationen auswirken. Problematisch sind dagegen zusätzliche Ratenkredite, etwa für Auto, Küche oder Konsumgüter, wenn sie geballt innerhalb eines Jahres aufgenommen werden. Schon ein Ratenkredit senkt die mögliche Punktzahl in diesem Kriterium, mehrere parallel laufende Ratenkredite können die Gesamtbontät spürbar drücken. Zahlungstörungen, also verspätete oder ausgefallene Raten, wirken besonders negativ und bleiben für mehrere Jahre im Score sichtbar. Für Eigentümer bedeutet das: Einzelne finanzielle Ausrutscher – etwa bei einem kleineren Konsumkredit – können in ungünstigen Momenten wie Umschuldung, Anschlussfinanzierung oder Modernisierungskredit die Kreditkonditionen verschlechtern oder sogar zur Ablehnung führen. Umgekehrt kann ein hoher, stabiler Score günstigere Zinsen ermöglichen, weil Banken das Risiko niedriger bewerten.



## 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](http://www.vitanas.de/frohnau)

### Was Eigentümer jetzt tun sollten

„Eigentümer sollten ihren neuen SCHUFA-Score aktiv im eigenen SCHUFA-Account oder über entsprechende Dienste abrufen und die zwölf Kriterien genau prüfen. Wer eine Anschlussfinanzierung, einen Modernisierungskredit oder einen zusätzlichen Immobilienerwerb plant, sollte größere Konsumkredite möglichst vermeiden, keine unnötigen neuen Konten eröffnen und Rechnungen konsequent fristgerecht begleichen. Sinnvoll ist es, strittige Einträge frühzeitig mit der SCHUFA zu klären und bei der Hausbank zu besprechen, wie sich der eigene Score im Hinblick auf künftige Finanzierungen entwickeln lässt. So können Immobilieneigentümer den neuen, transparenteren Score zu ihrem Vorteil nutzen, statt bei der nächsten Kreditentscheidung unangenehm überrascht zu werden.“

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](mailto:info@elch-apotheke-frohnau.de) · [www.elch-apotheke-frohnau.de](http://www.elch-apotheke-frohnau.de)





Die Berliner Hausbaugesellschaft war 1910 auf vor Ort errichtete Holzhäuser spezialisiert. Eines dieser Häuser steht seit 1927 am Frohnauer Sigismundkorso. Es handelt sich um einen zerlegbaren Holzskelettbau mit gemauertem oder betoniertem Unterbau und innen mit Holz verkleideten Wänden. Ob der BHG-Architekt Martin Thiele bei diesem Projekt noch direkt beteiligt war und oft zur Baustelle kam, war bei der eingespielten Arbeit eher unwesentlich. Wegen seiner Bauweise und seines Landhausstils gilt das Haus heute als wichtiges Dokument für die Bauforschung.

Text und Foto: Christoph Plachy

## Rechtsberatung für Mitglieder:

**28. Mai 2026**

**11. und 25. Juni 2026**

ohne Anmeldung jeweils um 18:30 Uhr in der Geschäftsstelle

**13. und 19. Mai 2026**

**03. und 16. Juni 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: Sigismundkorso  
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 Mueschenich (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: 22. Mai 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

**Drbohlay 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

## Raumausstattermeister Dekorateure

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



**Borchert**  
DACH + FASSADE  
Baustoff - Fachhandel

Der Baufachmarkt für Handwerker und Bauherren

*... seit 70 Jahren*

**Wir sind als Groß- und Einzelhändler Ihr Fachmarkt für:**

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

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

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



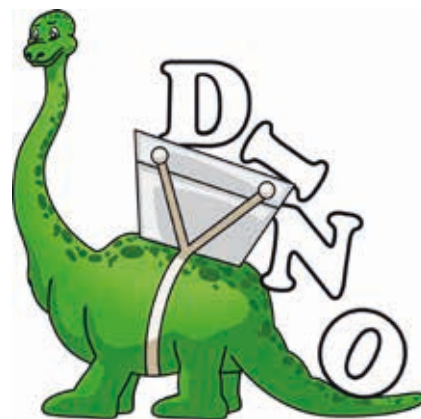
6x in Berlin + Brandenburg

[www.borchert-berlin.de](http://www.borchert-berlin.de)

[info@borchert-berlin.de](mailto: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](mailto:info@dino-container.de)



Mirastr. 35

13509 Berlin

[www.dino-container.de](http://www.dino-container.de)