

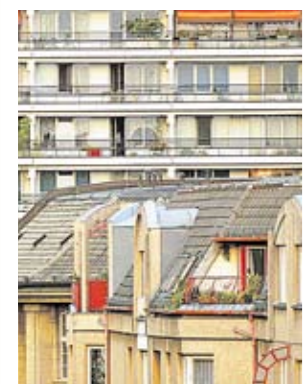
URTEILE

Prozesskosten aus
Hausverkauf begleichen

Eine nicht selbst bewohnte Immobilie genießt keinen Schutz als Schonvermögen. Von ihrem Eigentümer kann also verlangt werden, sie zur Bestreitung von Prozesskosten einzusetzen, hat das Landesarbeitsgericht Kaiserslautern entschieden. Der Kläger hatte vergeblich Prozesskostenhilfe beantragt. Das Haus gehörte zwar zum Teil auch seiner Ex-Frau, die darin wohnte. Seine Verwertung dürfte aber im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung aufgrund der Ehescheidung ohnehin ausstehen, so die Richter. (Urteil des LAG Kaiserslautern, Az: 10 Ta 36/09)

Mieter müssen sich mit
Quittung begnügen

Mieter haben keinen Anspruch auf eine „Miet-schuldenfreiheitsbescheinigung“ vom Vermieter, die über Quittungen für geleistete Zahlungen hinausgeht. Das hat der BGH in einem Fall entschieden, in dem der Kläger von seinem Vermieter ein Schreiben verlangte, welches auch bescheinigte, dass eine Betriebskostenabrechnung wegen Streitigkeit nicht bezahlt worden sei. Das könnte als vermeintliche Einverständniserklärung die Rechtsposition des Vermieters gefährden, was unzumutbar sei, so das Gericht. (Urteil des BGH, Az: 6 O 262/09) (rfd)



Vermieter müssen Mietschuldenfreiheit nicht bescheinigen.

BERLINER BAUQUARTIERE

Schweizer Beschaulichkeit

Auf dem ehemaligen Kasernengelände der Alliierten in Lichterfelde-West entsteht seit 2001 eine Reihenhaussiedlung – langsam verwächst das Neubaugebiet mit den alten Kiezstrukturen

VON LAURA-ELENA KECK

Lichterfelde-West ist vor allem für seine Villen bekannt. Folgt man vom Bahnhof aus der Baseler Straße, kann man sie nicht verfehlen: prachtvolle Gebäude, steinerne Zeugen des 19. Jahrhunderts, unter alten, ausladenden Bäumen. Doch überquert man die Altdorfer Straße, begibt man sich unversehens auf eine Zeitreise. Denn auf der anderen Straßenseite herrscht mit einem Mal eine streng moderne Formensprache vor. Helle Reihen- und Mehrfamilienhäuser gruppieren sich locker um Grünflächen, die weißen Fassaden werden hier und da durch rote, gelbe und blaue Farbflächen aufgelockert.

Die Neubausiedlung befindet sich im sogenannten Schweizer Viertel, dessen Straßen nach Orten und Persönlichkeiten aus dem Nachbarland benannt sind. 1994 zogen die amerikanischen Truppen aus den Andrews Barracks aus, damit wurden auf einen Schlag rund 21 Hektar Bauland zwischen Baseler Straße und Goerzallee frei. Fünf Jahre später verkaufte der Bund das Gelände an private Investoren, die 2001 mit dem Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern begannen.

Die Gemeinnützige Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten, kurz GAGFAH, war eine der Ersten, die im Schweizer Viertel bauten. Bis 2005 errichtete das Essener Unternehmen unter der Leitung des Architekten Kay Wieland sieben Mehrfamilienhäuser und 164 Reihenhäuser, den Kern des neuen Schweizer Viertels. Die Gebäude sind auf sogenannten Angern angeordnet, in deren Mitte Platz für gemeinsam genutzte Grünflächen oder Stellplätze ist.

„Die Siedlung ist architektonisch nicht unumstritten“, sagt der stellvertretende Bezirksbürgermeister Uwe Stäglin. Nicht jeder möchte in einer Reihenhaussiedlung wohnen, auch wenn die Bauträger in ihrer Marketingstrategie bewusst die individuelle Ausstattung der Häuser betonen. Dennoch hat das Viertel auch zahlreiche Anhänger. Vor allem junge Familien mit Kindern finden den Standort attraktiv. Sie schätzen die Kombination von ruhigem Wohnen im Grünen und



RAUFELD/GERD METZNER (2)

Oben: Auch im alten Teil von Lichterfelde-West finden sich Mehrparteienhäuser – mit deutlich günstigeren Mieten. Unten: Vom S-Bahnhof aus ist man in 30 Minuten im Regierungsviertel.



Links: Im Osten begrenzt der Teltowkanal das Quartier. Rechts: Das Neubaugebiet entsteht auf einem ehemaligen Kasernengelände.



RAUFELD/GERD METZNER (2)

guter Anbindung zur Innenstadt, die Sicherheit und die Infrastruktur im Kiez. Die meisten Nebenstraßen im Neubaugebiet sind verkehrsberuhigt. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür. Auch für Mitarbeiter in Bundesministerien ist die Wohnlage günstig: Vom Bahnhof Lichterfelde-West ist man in gut 30 Minuten im Regierungsviertel.

Die Annehmlichkeiten haben ihren Preis: Für ein Reihenhäuser zahlen die Käufer je nach Größe, Ausstattung und Anbieter zwischen 250 000 und 490 000 Euro. Während die Kaufpreise im Neubaugebiet in den letzten Jahren stabil geblieben sind, haben sich die Mietpreise auf bis zu 9,50 Euro pro Quadratmeter hochgeschraubt. Damit liegen sie deutlich über dem Durchschnitt im Kiez – im alten Teil des Schweizer Viertels ist der Quadratmeter schon für rund sieben Euro zu haben. Dem Interesse an den neuen Reihenhäusern tut der Preisunterschied jedoch keinen Abbruch. „Das Angebot an alternativen Immobilien für die potenzielle Käufer-schicht ist in Lichterfelde-West zu ge-

ring“, sagt der auf das Gebiet spezialisierte Makler Steffen Schnoor und nennt damit einen der Gründe, warum so viele Familien sich für ein Eigenheim im neuen Schweizer Viertel entscheiden.

Im Moment können die Bauträger zufrieden sein. Das Interesse an den Bauprojekten ist groß, viele Häuser sind lange vor dem Bezugstermin verkauft oder vermietet. „An erster, zweiter und dritter Stelle steht für die Käufer die Infrastruktur im Kiez“, sagt Christoph Reinelt, der für die Firma Alloed Reihenhäuser vertritt. Ausgerechnet daran haperte es jedoch zu Beginn der Bautätigkeiten im Schweizer Viertel. Schulen und Kitas befanden sich zwar in Laufweite, es mangelte jedoch an Einkaufsmöglichkeiten. Erst 2004 wurde an der Goerzallee ein Nahversorgungszentrum errichtet, in dem man vom Biosupermarkt bis zum Optiker alles findet. Auch ein Ärztehaus und mehrere Cafés gibt es hier. Das Konzept ging auf: Das Interesse an den Neubauprojekten ist seither deutlich gestiegen, von der verbesserten Infrastruktur profitieren nicht nur die Be-

wohner des Neubaugebiets. Claudia Boikos, die mit ihrem Mann die „Tea Lounge“ im Gewerbezentrum betreibt, wohnt im alten Teil des Schweizer Viertels. Auch sie freut sich über die erweiterten Einkaufsmöglichkeiten: „Die neu Zugezogenen kennen das ja nicht anders, aber für die Menschen, die schon länger hier leben, bedeutet es eine große Verbesserung.“

Der Altersdurchschnitt sinkt

Claudia Boikos sieht das Neubaugebiet als Bereicherung. „In meinem Café trifft sich ein nettes, gemischtes Publikum“, erzählt sie. „Ich freue mich, dass das Gelände wieder bewohnt ist.“ Negative Auswirkungen auf die Wohnraumpreise in der Umgebung kann sie nicht feststellen: „Die Wohnlage war ja noch nie billig.“ Steffen Schnoor bestätigt diese Einschätzung. Eine Marktanalyse der Firma Schnoor Immobilien von 2008 zeigt, dass sich die Preise in Lichterfelde-West in den vergangenen Jahren kaum verändert haben. Das Angebot an hochwertigen Immobilien ist ohnehin knapp, sodass das neue Schweizer Viertel keine Konkurrenz

darstellt. Dennoch verändert das Neubaugebiet den Kiez: Der Altersdurchschnitt wird niedriger, die Sozialstruktur homogener – viele der neu zugezogenen Familien haben ein ähnliches Einkommens- und Bildungsniveau.

Das neue Schweizer Viertel ist noch unfertig, man kann dabei zusehen, wie die Siedlung weiter wächst. Im Osten, in der Nähe der Goerzallee, wird weiterhin fleißig gebaut. Die Conwert AG plant bis Oktober 2010 die Fertigstellung von vier Mehrfamilien- und 103 Reihenhäusern, das Projekt von Interhomes soll 2011 abgeschlossen sein. Noch ragen Kräne in den Himmel, dazwischen besichtigen potenzielle Käufer die Baustellen und Musterhäuser. Nebenbei jedoch ist längst der Alltag eingeleitet. Der erste Bauabschnitt wurde 2002 fertiggestellt. Dort, im Westen der Siedlung, hatten die Bäume und Hecken schon Zeit, zu wachsen, Nachbarn haben sich angefreundet, Kinder spielen auf der Straße. Mit diesem Bild von Ruhe und Sicherheit werben die Bauträger für das neue Schweizer Viertel – als moderne Alternative mitten in der historischen Villenkolonie Lichterfelde.

KIEZ-KENNZEICHEN

Eckdaten

Einwohner: ca. 290 000 (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

Kauf: 1 800 bis 2 700 Euro pro Quadratmeter

Mieten: 6,50 bis 9,50 Euro pro Quadratmeter

Schulen

Clemens-Brentano-Grundschule
Kommandantenstr. 83 – 84,
Lichterfelde,
Tel. 84 41 64 60.

www.c-brentano-grundschule.de

Goethe-Oberschule

Drakestr. 71 – 74,
Lichterfelde,
Tel. 84 41 67 30.

www.goethe-oberschule-berlin.de

Paul Braune Schule

Drakestr. 80,
Lichterfelde,
Telefon 84 41 59 50.

www.paul-braune-schule.cidsnet.de

Max-von-Laue Realschule

Dürerstraße 27,
Lichterfelde,

Tel. 84 41 49 20.

www.max-von-laue-schule.de

Berthold-Otto-Schule

Holbeinstr. 21,
Lichterfelde,
Tel. 833 50 90.

www.berthold-otto-schule.de

Kultur

Kindertheater Lichterfelde
Drakestr. 49,
Lichterfelde,
Tel. 84 31 46 46.

www.theater-lichterfelde.de

Kitas

Bilinguale Kita „Athene“

Curtiusstr. 39,
Lichterfelde,
Tel. 81 00 97 31.

Kita des Diakonischen Werks

Steglitz
Baseler Str. 161,
Lichterfelde,
Tel. 84 72 80 50.

Evangelische Kita der

Johannes-Gemeinde
Baseler Str. 67,

Lichterfelde,
Tel. 833 35 93.

Deutsch-englischer Kindergarten

„Mary Poppinz“
Finckensteinallee 42a,
Lichterfelde,
Tel. 70 08 60 47.

www.marypoppinz.de

Kita „Zaubermause“.

Lepsiusstr. 53,
Lichterfelde,
Tel. 793 14 62.

www.mosaick.de