

RECHT

Circa-Angabe bleibt ohne Folgen

VON TILO KRAUSE

Circa 100 Quadratmeter Wohnfläche für monatlich 500 Euro – so stand es im Mietvertrag. Tatsächlich war die Wohnung lediglich 81 Quadratmeter groß, weshalb der Mieter nach Ablauf von drei Jahren beschloss, vor Gericht zu ziehen und den Vermieter auf Rückzahlung von rund 7 000 Euro zu verklagen. Das Amtsgericht gab der Klage nur teilweise statt. Aufgrund der Circa-Angabe sei die Minderung nicht auf Grundlage einer Wohnfläche von 100 Quadratmetern zu berechnen, sondern nur auf 95 Quadratmetern. Demnach ergab sich eine Minderung von lediglich fünf Prozent.

Der BGH entschied hingegen am 10.03.2010 (AZ: VIII ZR 144/09), dass dem relativierenden Zusatz „circa“ für die Bemessung der Mietminderung keine Bedeutung zukommt. Die Minderung soll die Herabsetzung der Gebrauchstauglichkeit ausgleichen. Deshalb müsse die Höhe des Minderungsbetrages dem Umfang der Mangelhaftigkeit entsprechen. Die Mangelhaftigkeit liegt aber gerade darin, dass die Wohnfläche mehr als zehn Prozent von der angegebenen Fläche abweicht. Damit dehnt der BGH seine bisherige Rechtsprechung zu Mietflächen aus: Künftig muss die vertraglich vereinbarte Wohnfläche auch dann für die Berechnung der Minderung herangezogen werden, wenn die Flächenangabe mit dem Zusatz „circa“ versehen ist.

Tilo Krause ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei RKKM.

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kiegele, Oliver Rohloff
Anzeigenleiter: Oliver Hauf (stellv. Geschäftsführer)

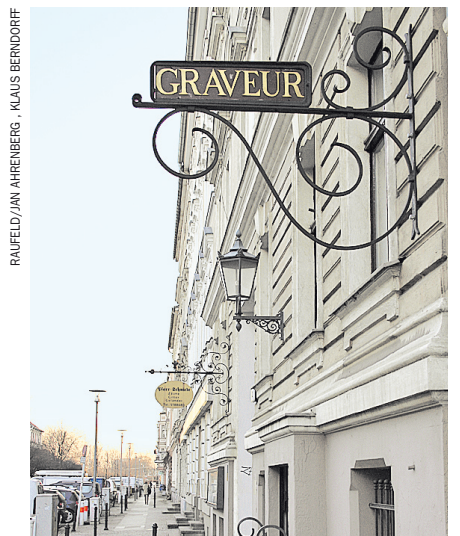
Verlag: Postadresse 10171 Berlin,
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29

Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax: (030) 23 27 - 66 97
Es gilt die Ergänzungs-Preisliste IMMOBILIEN und im Weiteren die aktuellen Preislisten (BerlinKompakt Nr. 2, Berliner Zeitung Nr. 21, Berliner Kurier Nr. 24).

Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk 11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de

Produktion: Raufeld Medien GmbH,
Paul-Lincke-Ufer 42/43, 10999 Berlin,
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.de

Redaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Till Schröder
Gestaltung: Daniella Heil, Martin Rümmele (D&D)



Kleinod im Osten

Der Kaskel-Kiez schmiegt sich an den östlichen Rand von Friedrichshain – und doch erinnern seine schmucken Gründerzeithäuser eher an Potsdam als an ein großstädtisches Szeneviertel

VON BERND LOTHINGER

Es war Liebe auf den ersten Blick“, sagt Florian Arndt, „der Kiez erinnert mich an das ehemalige Kreuzberg.“ Der Sozialpädagoge lebt mit seiner Freundin seit 2008 im Kaskel-Kiez. Eigentlich sei er nur zufällig mit dem Fahrrad durch das Viertel gefahren, habe sich wenige Tage später jedoch sofort gezielt auf eine Wohnung beworben. „Es gab schon damals Wartelisten, aber heute ist der Bezirk quasi dicht.“ Das war einmal ganz anders, vor kaum 150 Jahren blühten hier noch auf 22,3 Hektar großen Wiesen die legendären Lichtenberger Hyazinthen. Die Brüder Lehmann, zwei Rummelsburger Plüschwarenhersteller, erkannten das Potenzial des Naturidylls, nahmen es in Besitz und legten hier zwischen 1872 und 1906 eine Gründersiedlung mit sieben Straßenzügen an. In Reminiszenz an die englische Königin taufte man das neoklassische Ensemble auf den Namen Victoriastadt. Die ursprüngliche Bebauung der sieben Straßenzüge ist weitgehend erhalten, es riecht noch immer nach Gründerzeit. „Manchmal kommt man sich vor wie in einer Filmkulisse“, sagt Arndt. Zudem stimme die soziale Mischung, vom Kiezoriginal über Jungfamilien, Künstler und Rentner bis zum Banker sei hier alles dabei.

Der Kaskel-Kiez liegt zwischen den S-Bahnhöfen Nöldnerplatz, Rummelsburg und Ostkreuz. Fest umschlossen von S- und Fernbahn-Gleisen, eingrahmt von Brachen und Plattenbauten, scheint er sich vor zufälligen Passanten zu verstecken. „Diese urbanen Gegen-

sätze sind gerade das Spannende“, meint Arndt. Voller Gegensätze ist auch die Geschichte des Kiezes, der von Bombenangriffen wie durch ein Wunder nahezu unversehrt blieb. Später schwankte der DDR-Stadtmagistrat lange Zeit zwischen Verwahrlosung, denkmalgerechter Sanierung und Abriss und ließ schließlich eine heruntergewirtschaftete graue Steinwüste zurück. 1989 folgten die Hausbesetzer, 1994 ein breit angelegter Sanierungsplan des Landes Berlin. Bis Januar 2008 investierte der Senat 54 Millionen Euro in den Kiez, 70 Prozent des Hausbestandes wurden privatisiert und mitunter auch an ehemalige Hausbesetzer vergeben, ein Großteil der Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Signalwirkung für den gesamten Bezirk

Das Ergebnis ist nicht nur an den Fassaden sichtbar: „1990 waren drei Viertel der Wohnungen mit Kohleöfen beheizt, ein Viertel hatte kein Bad, ein Fünftel keine Innentoilette. Die Sanierungsphase hatte einen sehr positiven Effekt“, sagt der Vorsitzende des Berliner Mietervereins Reiner Wild. Wohnungen im Kaskel-Kiez seien entsprechend gefragt, was Signalwirkung für den ganzen Bezirk Lichtenberg hätte. Eine verstärkte Nachfrage registriert man auch bei der Howoge. Die Wohnungsgesellschaft, die als letzter Eigentümer erst 2008 mit der Sanierung begann, verfügt im Kiez über 263 Wohnungen. Bis auf 16 Wohnungen seien inzwischen alle saniert oder teilsaniert. „Die Nachfrage ist gerade bei jüngeren Familien groß“, sagt Pressesprecherin Angela Rau.

Tatsächlich hat der Kaskel-Kiez in den vergangenen zehn Jahren große soziale Veränderungen durchgemacht. Den jüngsten Zahlen des Mietervereins zufolge sind 46 Prozent der Bewohner nach 2003 zugezogen, nur noch jeder zehnte wohne länger als zehn Jahre hier. Die meisten Zuzügler kämen aus Friedrichshain oder den westlichen Bundesländern, die Mehrheit davon sei zwischen 25 und 35 Jahre alt. Für den Sozialpädagogen Arndt ist das ein klarer Heimvorteil, der Bezirk wirke dadurch freundlich und vital und habe kulturelles Potenzial, zumal Friedrichshain direkt um die Ecke liege. Das sehen auch Jörg Willkomm und Philip Masthoff so, die vor gut fünf Monaten einen klassischen Trödeladen in der Pfarrstraße eröffnet haben. Willkomm gibt aber zu: „Es war nicht unbedingt das Image, angelockt haben uns die günstigen Mietpreise.“ Ob die Kundschaft mitspiele, müsse sich erst noch zeigen.

Erhöhten Druck auf die Mietpreise in naher Zukunft prognostiziert auch der Mieterverein. Schuld daran sei nicht nur die hohe Attraktivität des Bezirks, sondern auch die weggefallene Mietpreisgrenze. 2008 lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Kaskel-Kiez bei 4,50 Euro. Bei den Wohnungen der Howoge liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete inzwischen bei 5,16 Euro. Bei topsanierten Wohnungen könne es auch bis sieben Euro gehen sagt Pressesprecherin Rau. Die Obergrenze ist damit noch nicht erreicht: „Ich kenne Leute, die zahlen schon jetzt 8,50 Euro, das ist in etwa das Niveau von Friedrichshain“, sagt Jan