

# Mieterbund – Nachrichten

No. 2



April 2017

Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.

Aktuelles ... Informationen ... Rechtsfragen

Verkehrsverbindungen  
zur Mitgliederversammlung:

Busse 282, M 48, 248

Haltestelle: 282 Schildhorn-/Ecke Gritzner Str.

## Einladung

Die diesjährige

### Mitgliederversammlung

(§ 10, Ziff. 1 der Satzung)

des Mieterbund (Wohnungsverein) des Verwaltungsbezirks Steglitz e. V. wird am

**Donnerstag**, dem 08. Juni 2017

*Beginn 19.00 Uhr - Einlass ab 18.30 Uhr -*

in der

**Achtung: Versammlungsort wie im letzten Jahr!**

**Ev. Kirche Patmos-Gemeinde Berlin-Steglitz  
Gritznerstr. 18 - 20, 12163 Berlin – Steglitz**



stattfinden.

Anfahrtsskizze Seite 8

**Tagesordnung der Mitgliederversammlung am 08.06.2017**

1. Geschäftliche Mitteilungen
2. Geschäftsbericht für 2016
3. Bilanz per 31.12.2016 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2016
4. Bericht der Kassenprüfer
5. Aussprache über die Punkte 2 bis 4
6. Beschlussfassung zur Bilanz per 31.12.2016 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2016
7. Entlastung des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016
8. Wahl des Vorstandes
9. Haushaltsplanfestsetzung für 2017
10. Verschiedenes

Zu Ihrer Vorabinformation liegen die Bilanz per 31.12.2016 mit Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 sowie der Haushaltsplan für 2017 in der Zeit vom 29.05. – 02.06.2017 in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus. Mitglieder, die hierzu an speziellen Auskünften interessiert sind, bitten wir, sich mit der Geschäftsstelle zur Vereinbarung eines Termins in Verbindung zu setzen. Die zuständigen Vorstandsmitglieder stehen dann für Erläuterungen zur Verfügung.

Die Teilnahme an der Mitgliederversammlung ist ausschließlich unseren Mitgliedern vorbehalten. Bitte halten Sie am Eingang Ihre Mitgliedskarte bereit.

Um zahlreiches Erscheinen wird gebeten.

Nichtmitglieder (z. B. Ehegatten, Kinder) dürfen - ohne Stimmrecht und ohne Rederecht - nur teilnehmen, wenn das den Vorsitz führende Vorstandsmitglied vor Versammlungsbeginn zugestimmt hat und ausreichend Sitzplätze zur Verfügung stehen.

Am Tag unserer Mitgliederversammlung, dem 08.06.2017, bleibt unsere Geschäftsstelle geschlossen.

Klaus Wehnert – 1. Vorsitzender

**Inhaltsverzeichnis:**

Seite 2	Tagesordnung der Mitgliederversammlung
Seite 3	Editorial – Beitragszahlung - Neuwahl – Impressum -
Seite 4 - 7	Mietrechtliches
Seite 7	Überweisungsträger
Seite 8	Anfahrtsskizze



## Editorial – in eigener Sache

Um zahlreiches Erscheinen zur Wahl des Vorstandes am 8.06.2017 wird gebeten. Zur Neuwahl des 1. Vorsitzenden wird Herr Peter Breuert, bisher Mitglied des erweiterten Vorstandes, vorgeschlagen.

Ich selbst – Klaus Wehnert - stehe zur Wiederwahl als 1. Vorsitzender nicht mehr zur Verfügung nach mehr als 50-jähriger Tätigkeit für den Mieterbund

1965 – 1970 im erweiterten Vorstand  
1970 – 2008 im engeren Vorstand als  
Schatzmeister und  
2008 – 2017 im engeren Vorstand als 1.  
Vorsitzender.

Es ist also Zeit loszulassen und wie ich meine, meinem Nachfolger und den bisherigen sowie den zwei neuen gewonnenen Vorstandsmitgliedern die Führung des Vereins und dessen Fortbestehen vertrauensvoll zu übergeben.

In der Verbindung Mitgliederberatung in Mietangelegenheiten und zugleich Vermietung eigenen Wohnungsbesitzes an Mitglieder dürfen wir wohl einzigartig sein. Der Mitgliederbestand beträgt rund 1500 bei einer Fluktuation um 100 jährlich, Anzahl der Beratungen ca. 400 – 500, damit auch rege Inanspruchnahme nicht nur durch Neumitglieder sondern auch durch zahlreiche Mitglieder im Bestand.

Die Mietenpolitik bewegt sich im moderaten Stand unterhalb Mietspiegelniveau. Lediglich bei Neuvermietung – in der Regel mit einer kompletten Modernisierung der Wohnung auf Neubaulniveau – richtet sich die Miete nach Mietspiegelordnung. Bei Mietanhebung ist die gesetzliche Obergrenze 15 %, bei uns maximal 10 % unter Mietspiegelwert. Letzte allgemeine Mietanhebungen datieren aus 2012; seitdem ist „Ruhe“ abgesehen von Mietzuschlägen wegen Modernisierung nach der Energie-Einspar-Verordnung wie Fassaden-/Dachdämmung sowie Fensteraustausch mit erhöhtem Schall-/Wärmeschutz, wie nunmehr in der Wohnanlage Gersdorfstr. 44 – 50, Blumenweg 14/14a in Mariendorf im Haushaltsplan 2017 geplant.

Diese Modernisierungskosten werden bei der zulässigen 11 % Umlage jährlich bei uns nur zur Hälfte erhoben. Kompletต์maßnahmen bei der Modernisierung außen (Fassade, Fenster, Dach) wie innen (u.a. Bad), die bei anderen Vermietungsgesellschaften bis zur Verdopplung der Miete führen, kommen bei uns nicht in Betracht. Modernisierungen erfolgen nur gezielt, damit, wo bauphysikalisch sinnvoll, partiell mit begrenzten Einzelmaßnahmen höchstmöglicher Nutzen erzielt wird. Auch hierdurch wird der an sich umlagefähige Modernisierungsaufwand für die gesamte Anlage wirkungsvoll begrenzt.

So übersteigt bei uns die durchschnittliche Nettokaltmiete nicht 6,-- Euro/m<sup>2</sup> mtl., wobei im unteren Bereich nicht einmal 5,-- Euro erreicht werden.

Im Dachgeschoss der Wohnanlage Bismarckstr. 46 – 47c in Steglitz entstehen seit Herbst 2016 in zwei Bauabschnitten mit Fertigstellung 2017/Anfang 2018 12 Wohnungen in hochwertiger Wohnqualität für vergleichbar niedrige Nettokaltmiete von 8,50 Euro/m<sup>2</sup> mtl. Sorgen bereitet der rückständige Baufortschritt. Die Mieter der Wohnanlage werden auch bei Bauzeitverlängerung angemessen entschädigt.

Einen früheren Baubeginn als 2016 haben zunächst der örtliche Denkmalschutz sowie zuletzt die örtliche Bauaufsicht verhindert und dies über 3 Jahre bei widersprüchlichen und kleinteiligen Forderungen.

Die nunmehr ergänzenden Planungen, bei einem dem Altbau aufgesetzten Dachgeschoss naturgemäß oft erst im Baufortschritt erkennbar, möchte ich bis zu meinem Fortgang als 1. Vorsitzender im Juni 2017 abschließend in den Griff bekommen.

### Impressum

Herausgeber: Mieterbund (Wohnungsverein)  
des Verwaltungsbezirks Steglitz e.V.  
Bismarckstr. 47c, 12169 Berlin - Steglitz  
Telefon 7 96 55 82, Fax: 7 95 30 79  
Email info@mieterbund-steglitz.de  
IBAN DE59100708480374685600  
BiC DEUTDEDB110

V.i.S.d.P. 1. Vorsitzender Klaus Wehnert



Ich danke den Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle für ihre engagierte und persönlich vertrauensvolle Tätigkeit.

Die Unterstützung durch die Vorstandmitglieder gab wertvolle Hinweise untereinander wie auch mir in der Führungsposition für den Verein. In der festen Überzeugung, dass dies auch zukünftig in der neuen Zusammensetzung des Vorstandes so zutrifft, verbleibe ich als Ihr bisheriger

1. Vorsitzender,  
Klaus Wehnert.

## Beitragszahlungen

Unverändert beträgt der Jahresbeitrag 25,- Euro. Nach § 8 der Satzung ist er am 1.1. eines jeden Jahres fällig.

Viele Mitglieder haben bereits gezahlt, bei anderen wurde er mit deren Zustimmung per Sepa-Lastschrift eingezogen.

Leider haben aber dennoch einige Mitglieder, trotz Zahlungserinnerung im März 2017, Ihren Beitrag immer noch nicht gezahlt.

Zeitnah nach Erhalt dieses Heftes werden wir deshalb mit dem Mahnverfahren beginnen. Im Falle von Mahnungen fallen zusätzlich Mahngebühren an. Bitte prüfen Sie deshalb, ob der Beitrag abgebucht ist oder Sie ihn selbst überwiesen haben. Sollte dies nicht der Fall sein, überweisen Sie den Beitrag bitte unverzüglich, siehe Seite 7. Und denken Sie bitte daran, uns Veränderungen Ihrer Bankverbindung schriftlich anzuzeigen. Die von Banken bei Rücklastschriften erhobenen, nicht unbeträchtlichen Gebühren, belasten wir an Sie weiter.

## Neuwahl des Vorstandes

Satzungsgemäß erfolgt die Wahl der Vorstandmitglieder für drei Jahre. Da die letzte Wahl im Jahr 2014 stattfand, hat nunmehr in diesem Jahr 2017 eine Neuwahl zu erfolgen.

Auf Empfehlung des erweiterten Vorstands in seiner Sitzung vom 23.03.2017 stellt sich zur **Neuwahl** in den engeren Vorstand

Herr Peter Breuert 1. Vorsitzender

zur **Wiederwahl** in den engeren Vorstand

Herr Hans-Otto Düvel 2. Vorsitzender  
Herr Lutz Woltersdorf Schatzmeister  
Herr Dr. Stefan Breitkopf Protokollführer (Beisitzer)

zur **Neuwahl** in den erweiterten Vorstand

Herr Thomas Knopf  
Herr Heinrich Vierhaus

zur **Wiederwahl** in den erweiterten Vorstand

Frau Sabine Plättrich  
Herr Robert Hopf  
Herr Carsten Paulini  
Herr Ulrich Willeckes

Wir bitten Sie in der Mitgliederversammlung am 8.06.2017 um Zustimmung zu dem Wahlvorschlag.

Sie dürfen versichert sein, dass damit auch zukünftig die anerkannt erfolgreiche und qualifizierte Mieterberatung als eine Säule unseres Vereins gegeben sein wird.

Die andere Säule des Vereins stellt die Wohnraumbewirtschaftung unserer sechs Wohnanlagen dar, deren Ziel darin besteht, die Wohnqualität nicht nur erhalten, sondern durch geeignete Modernisierungen und energetische Maßnahmen zu erhöhen.

Hinsichtlich unserer „Miethöhenpolitik“ werden wir auch weiterhin im allgemeinen unterhalb der möglichen Mietspiegelhöhe liegen.

Jackpot oder Kaffeepot?  
Sie wissen es nicht? Wir schon!

Manchmal muss es unkompliziert sein.  
Von der Bewertung bis hin zur Versteigerung -  
wir sind für Sie da. Ohne Risiko.

PROTZAUKTIONEN  
Einsteinufer 63a  
10587 Berlin  
030 915 22 88 8  
www.protzauktionen.de

## Untervermietung

Ein Untermieter ist eine Person, die eine Wohnung oder Teile einer Wohnung benutzt, die von



einer anderen Person, dem sogenannten Hauptmieter, gemietet worden ist und die einen vom Haushalt des Hauptmieters unabhängigen Haushalt führt, wofür sie an den Hauptmieter einen Mietzins entrichtet.

In nahezu allen standardisierten Mietverträgen ist die Untervermietung erst einmal untersagt, zumindest aber von der schriftlichen Einwilligung des Vermieters abhängig.

Zu unterscheiden sind vollständige und die teilweise Untervermietung des Wohnraums.

### **Vollständige Untervermietung**

Nach § 540,1 BGB ist der Mieter ohne die Erlaubnis nicht berechtigt, einem Dritten den Gebrauch der Mietsache zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter, der ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung vorträgt, das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt (§ 553 Absatz 1 BGB).

### **Teilweise Untervermietung**

Auch hier hat der Mieter die Erlaubnis des Vermieters auf Untervermietung einzuholen (§ 540 Abs. 1 BGB). Der Mieter hat allerdings einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Untervermietung (§ 553 Abs. 1 Satz 1 BGB) eines Teils der Wohnung, den er sogar gerichtlich durchsetzen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse, das nach Abschluss des Mietvertrages entstanden sein muss, vorträgt. Dies gilt allerdings nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann (§ 553 Abs.1, Satz 2 BGB).

Klassische Beispiele für „Berechtigtes Interesse“:  
Trennung oder Ehescheidung und Auszug des Partners

Aufnahme einer Person zur Gründung einer auf Dauer angelegten Wohngemeinschaft

Verschlechterung der wirtschaftlichen Verhältnisse (Schwierigkeiten bei Mietzahlung)

Aufnahme von Freund oder Freundin

Werktägige berufliche Abwesenheit

Alle einleuchtenden wirtschaftliche und persönliche Gründe

Keine Erlaubnis bei der Aufnahme benötigt der Mieter bei folgendem Personenkreis: Ehepartner, Kinder, pflegebedürftige Eltern/Geschwister, eingetragene Lebenspartner, Hausangestellte oder Pflegepersonal. Allerdings besteht eine Mitteilungspflicht des Hauptmieters.

Bei diesem Personenkreis ist eine Mieterhöhung nicht zulässig.

Alle Vermieter müssen bei der Anmeldung eines Mieters bei der Meldebehörde mitwirken. So muss auch für den Untermieter eine Meldebescheinigung bei der Meldebehörde vorgelegt werden, die den Hauptmieter als Wohnungsgeber, die Anschrift mit genauer Lage der Wohnung (Etage, Vorderhaus o.ä.), Namen des Untermieters als meldepflichtiger Person und den Namen des Eigentümers der Wohnung aufweisen muss.

Keine Untervermietung und damit nicht erlaubnispflichtig ist die vorübergehende Aufnahme von z. B. Enkel, Schwiegersohn oder -tochter, Geschwister und auch Besucher bis zu einer Dauer von etwa 8 – 10 Wochen.

Eine erteilte Erlaubnis einer Untervermietung ist nur aus wichtigem Grund widerrufbar. Ein wichtiger Grund kann z. B. vorliegen, wenn es durch den Untermieter zu erheblichen Störungen im Haus kommt. Wenn dann der Vermieter die Untermieterlaubnis widerruft, sollte sich der Hauptmieter umgehend fachkundiger Beratung bedienen oder eventuell dem Untermieter sofort kündigen, um sich dem Risiko der eigenen Kündigung zu entziehen.

Eine vom Vermieter gegebene Untermieterlaubnis mit Widerrufsvorbehalt ist hinsichtlich der Durchsetzbarkeit umstritten.

Wurde vom Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung nur für eine bestimmte Person erteilt, muss der Mieter für jede nachfolgende Untervermietung eine neue Erlaubnis einholen.

Bei einer vereinbarten befristeten Untermieterlaubnis muss man sich rechtzeitig um eine Ver-



längerung kümmern.

**§ § § Rechtsanwalt** **Jürgen Technau**

Tätigkeitsschwerpunkte:  
Mietrecht, Zwangsvollstreckung  
und Familienrecht

Hohenzollerndamm 201 • 10717 Berlin  
Telefon 030/86 49 83 30  
Telefax 030/86 49 83 38  
e-mail j.technau@yahoo.de  
www.juergen-technau.de

## „Außerordentliche Wohnungskündigung“ durch Vermieter

Wenn mehrere Personen eine Wohnung angemietet haben, muss der Vertrag auch allen Mietern gegenüber gekündigt werden. Es gibt aber Konstellationen, die dies unmöglich machen. In solchen Fällen kommt es lt. Urteil des Landgerichts Berlin, AZ.: 67 S 33/16, auf die Umstände des Einzelfalls an.

In diesem Fall lebte die Ehefrau des Mieters bereits seit mehr als 40 Jahren nicht mehr in der Wohnung. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass das Mietverhältnis mit dem Ehemann allein fortgesetzt worden sei, zumal Änderungen des Mietverhältnisses wie z. B. Mieterhöhungen immer nur mit dem verbliebenen Mann abgeschlossen wurden. Schützenswerte Interessen der Ehefrau seien nicht zu erkennen, da der Ehemann nicht wisse, wo seine Frau lebe und nicht ermittelt werden konnte, wo sie lebe und ob sie überhaupt noch lebe. Somit bestehe das Mietverhältnis mit der Ehefrau seit längerem nicht fort. Daher müsse die Kündigung nur an den verbliebenen Mieter gerichtet werden.

Der Vermieter hatte nur dem Mieter (Ehemann) wegen Zahlungsrückständen gekündigt. Die Räumungsklage hatte nunmehr, nach vorherigem Scheitern vor dem Amtsgericht Wedding, vor dem Landgericht Berlin Erfolg.

## Zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss rechters?

Gemäß § 573c BGB beträgt die Kündigungsfrist für den Mieter grundsätzlich drei Monate zum Monatsende, die spätestens am 3. eines Monats bei dem Vermieter vorliegen muss, um zum Ablauf des übernächsten Monats Wirksamkeit zu

entfalten. Die des Vermieters verlängert sich, gestaffelt nach der Dauer seit der Überlassung der Wohnung, um jeweils drei weitere Monate, beträgt also bei bis zu 5 Jahren drei Monate, bis zu acht Jahren sechs Monate und bei über acht Jahren neun Monate und bedarf einer Begründung.

In manchen Mietverträgen steht folgende Formulklausel: „Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von 4 (in Worten: vier) Jahren auf ihr Recht der ordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Sie ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zulässig,“ was die Frage aufwirft, ob dies zulässig und damit wirksam ist.

Die Antwort lautet eindeutig ja, da zum Ablauf des Vierjahreszeitraums der Vertrag gekündigt werden kann, denn der Vertrag kann schon vor Verstreichung des Zeitraums zum Ablauf gekündigt werden. Besonders wichtig bei der Vereinbarung eines begrenzten Kündigungsausschlusses ist, dass dieser wechselseitig gilt. Ein einseitiger Ausschluss für den Mieter ist unwirksam.

Stünde in dem Vertrag, dass eine Kündigung erst nach Ablauf der vier Jahre zulässig ist, sähe es anders aus. Dann wäre der formularmäßige Kündigungsausschluss gemäß § 307 BGB unwirksam, da der maximal gesetzlich zulässige Kündigungsverzicht von vier Jahren überschritten wäre, was eine unangemessene Benachteiligung des Mieters beinhalte.

Wie so oft, kommt es manchmal auf ein Wort an, nämlich „nach“ oder „zum“ Ablauf der vier Jahresfrist. (s. hierzu auch die Urteile des BGH AZ: VIII ZR 27/04 und AZ: VIII ZR 23/16)

Es sei aber angemerkt, dass ein wechselseitiger Kündigungsverzicht von mehr als 4 Jahren nur individuell vertraglich vereinbart werden kann. Das setzt allerdings voraus, dass der Mieter auf die Gestaltung dieser Vereinbarung auch wirklich Einfluss nehmen konnte und eine entsprechende Belehrung über die Abweichung von den gesetzlichen Vorschriften erfolgte. Ein Zusatz „individuell ausgehandelt“ reicht nicht!

## Verspätete Rückgabe einer Mietwohnung

Wenn ein Mieter eine Kündigung seines Vermieters erhält und diese akzeptiert oder er selbst kündigt oder die Kündigung per Urteil Wirksam-



keit erlangte und der Rückgabetermin nicht eingehalten wird, kann es für den unrechtmäßig in der Wohnung verbleibenden Mieter teuer werden. Bisher wurde in diesen Fällen nach herrschender Meinung die vereinbarte Miete als Nutzungsentschädigung herangezogen.

Das sah der BGH nun anders und entschied mit Urteil vom 18.01.2017, AZ: VIII ZR 17/16, wie die Nutzungsentschädigung zu ermitteln ist. Der Mieter trug vor, dass sich die Nutzungsentschädigung nach den Vorschriften über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Miete nach § 558 richten müsse. Dies verneinte der BGH, denn § 558

BGB gelte nur bei bestehenden Mietverhältnissen. Nach § 546 Abs. 1 BGB steht dem Vermieter für den Fall der verspäteten Rückgabe eine Nutzungsentschädigung zu. Das bedeutet hinsichtlich der Höhe der Nutzungsentschädigung nicht, dass sich der Vermieter mit der Zahlung der vereinbarten Miete zufrieden geben muss.

Der Vermieter sei nunmehr berechtigt, einen höheren Mietpreis zu verlangen, soweit dieser für vergleichbare Wohnungen ortsüblich ist und der bei Neuabschluss eines Mietvertrages zu erzielen sei.

So kann es kommen, dass der „unrechtmäßig“ in der Wohnung verbleibende Mieter trotz Weiterzahlung der vertragsgemäßen Monatsmiete die Differenz zwischen der vereinbarten Miete und ortsüblich zulässigen Miete nachzahlen hat. Diesem Urteil des BGH entsprechend komme es nur darauf an, was ein Vermieter bei der Neuvermietung unter Berücksichtigung der Ortsüblichkeit verlangen könne, was in dem entschiedenen Fall dazu führte, dass der Mieter etwa 7000 Euro nachzahlen hatte, obwohl er die mietvertraglich vereinbarte Miete weiter entrichtete.



**Christian Riedlbauer**  
**Ausführung sämtlicher Maler- und Tapezierarbeiten,**  
**sauber, preiswert und schnell,**  
**mit Möbelrücken und Schmutzbeseitigung.**  
**Kostenlose Beratung und Kostenvoranschläge.**  
**Seniorenservice auch Kleinaufträge**  
 Bismarckstr. 47 b, 12169 Berlin - Steglitz  
 Telefon 773 46 05 / Fax 773 41 03

SEPA-Überweisung/Zahlschein

Name und Sitz des überweisenden Kreditinstituts BIC

Für Überweisungen in Deutschland und in andere EU-/EWR-Staaten in Euro.

Angaben zum Zahlungsempfänger: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 35 Stellen)

**MIETERBUND STEGLITZ e. V.**

IBAN **DE 5 9 1 0 0 7 0 8 4 8 0 3 7 4 6 8 5 6 0 0**

BIC des Kreditinstituts/Zahlungsdienstleisters (8 oder 11 Stellen) **DEUTDE33HAN**

Betrag: Euro, Cent **2 5, 00**

Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Zahlers

**Jahresbeitrag 2017, Mitgliedsnummer:**

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 2 Zeilen à 35 Stellen)

Name:

Angaben zum Kontoinhaber/Zahler: Name, Vorname/Firma, Ort (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)

IBAN **08**

Datum Unterschrift(en)

Schreibmaschine: normale Schreibweise! Handschrift: Blockschrift in GROSSBUCHSTABEN und dabei Kästchen beachten!



**Ev. Kirche Patmos-Gemeinde  
Berlin-Steglitz  
Gritznerstr. 18 – 20  
12163 Berlin – Steglitz**

