



Magazin des
Berliner Mieter-
verein e.V.,
Landesverband
Berlin im
Deutschen
Mieterbund

April
4/2026

WOHNUNGSMARKT- BERICHTE IBB/BBU

Neue schwarze
Schafe

WECHSELSEITIGER WOHNUNGSTAUSCH IM URLAUB

Nicht ohne Risiken

SYSTEMRELEVANTE BERUFE

An den Rand
gedrängt



Kommt jetzt die Stadt für alle?

„Berlin autofrei“ fordert die
gerechte Nutzung des Straßenlands

Stellen Sie um – MieterMagazin digital lesen!

Als Mitglied bekommen Sie das MieterMagazin frei Haus in den Briefkasten.

Wussten Sie, dass jede Papier-Druck-Ausgabe im Monat 8000 kg Papier verbraucht?

Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen sie JETZT um – vom Papier auf die digitale Ausgabe.

Sie bekommen das MieterMagazin dann weiter monatlich per E-Mail zugeschickt.



Schreiben Sie uns unter:
berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm



Komposition: Adene Sanchez / stock.adobe.com

**JETZT
MITGLIEDER
WERBEN!**

Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm



+1,5°

Die Grad-Wanderung unseres Klimas

Wenn sich unser Klima um mehr als 1,5 Grad erwärmt, droht uns eine Kettenreaktion von Katastrophen. Die Folgen der globalen Erwärmung, wie z. B. Überschwemmungen, Wirbelstürme und Krankheiten, sind schon jetzt kaum unter Kontrolle zu bringen. Um knapp 1 Grad ist die Durchschnittstemperatur bereits gestiegen. Höchste Zeit zu handeln!
www.bund.net/klimaschutz



Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
Kaiserin-Augusta-Allee 5 · 10553 Berlin
info@bund.net · www.bund.net

Das Mieterlexikon – viel Wissen für wenig Geld



Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien. Mieter – aber auch Vermieter – können sich hier sachkundig über ihre Rechte und Pflichten informieren. Das Mieterlexikon 2024/2025 wurde aktualisiert und bringt Sie auf den neuesten Stand.

Das Mieterlexikon ist für 16 Euro zzgl. Versandkosten erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:
shop.mieterbund.de

INHALT

PANORAMA

| | |
|--|----|
| Zahlungsverzug: | |
| Kündigung trotz früherer Überzahlung der Miete | 7 |
| Gebäudeenergiegesetz: Doppelte Rolle rückwärts | 7 |
| „Kehrenbürger“: Zum Putzurlaub nach Berlin | 8 |
| Ungleichbehandlung am Wohnungsmarkt: | |
| Diskriminierung kann teuer werden | 8 |
| Neues SPD-Konzept: | |
| Mietenregulierung statt Vergesellschaftung | 9 |
| raum.engagiertes.berlin: Räume nach Maß | 9 |
| Neukölln zieht vor Gericht: Mit dem Milieuschutz gegen Kurzzeitvermietung und Wohnparzellierung | 10 |
| „Urbane Mitte“ am Gleisdreieck: Guter Deal? | 10 |
| Betriebskosten: Hausverwaltung verschweigt Guthaben aus Betriebskostenabrechnung | 11 |
| Tipp: Kleine Nasch-Gärten | 11 |
| Betriebskostenabrechnung: | |
| Vonovia wegen zu teurer Versicherungen verurteilt | 12 |
| Buch: Berliner Gewimmel | 12 |
| Mietwucher: Am „Ausnutzen“ scheiden sich die Geister | 13 |
| Graefestraße 13: | |
| Nach sechs Jahren noch keinen Schritt weiter | 13 |

TITEL

| | |
|---|----|
| Kommt jetzt die Stadt für alle? | |
| „Berlin autofrei“ fordert die gerechte Nutzung des Straßenlands | 14 |

HINTERGRUND

| | |
|--|----|
| BMV-Wahlforum I: Neubau: Im Wesentlichen nichts Neues | 19 |
| Gesetzentwurf zum Mietrecht: Überfällige Verbesserungen | 20 |
| Wohnungsmarktberichte von IBB und BBU: | |
| Neue schwarze Schafe | 21 |
| Verbrauchsabhängige Abrechnung: Schwindel im Umlauf | 22 |
| Systemrelevante Berufe: An den Rand gedrängt | 23 |
| 10 Fragen zur Substandardwohnung: | |
| Kohleofen, Einfachfenster, Außenklo – welche Regeln gelten? ... | 24 |
| Wechselseitiger Wohnungstausch im Urlaub: | |
| Nicht ohne Risiken | 26 |

MIETRECHT

| | |
|---|----|
| Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes | 27 |
| Instanzen-Rechtsprechung | 29 |

SERVICE

| | |
|---|----|
| Leserbriefe | 4 |
| Impressum | 4 |
| Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen 2026 | 6 |
| Die BMV-Beratungszentren | 31 |
| Beratungsstellen und weitere Angebote | 32 |



14

Das Verkehrsmittel Auto ist in der Großstadt mit vielen Belastungen verbunden – für seine Nutzer und erst recht für jene, die darauf verzichten. Die Initiative „Berlin autofrei“ sieht deshalb die Zeit gekommen, über eine gründliche **Neuordnung des Verkehrsraums Straße** nachzudenken.



19

Die Auftaktveranstaltung des Berliner Mietervereins zur **Abgeordnetenhaus-Wahl** versammelte die Spitzenkandidaten der Parteien. Wie halten sie es mit dem **Wohnungsneubau?**



24

Die Sanierung der Altbauten hat in Berlin nicht viele **Substandardwohnungen** zurückgelassen – ein Grund, warum auch über die mietrechtliche Handhabung nicht nur bei Mietern viel Unwissenheit herrscht.

Abbildungen: Sabine Mittermeier, Lisa Smith
Titel: Sabine Mittermeier/unter KI-Zuhilfenahme



Dieses Symbol markiert Beiträge im MieterMagazin, in denen Wohnen und Klimaschutz thematisiert werden.

Die unter „Leserbriefe“ abgedruckten Beiträge sind Meinungsäußerungen von Leserinnen und Lesern zu Berichten im MieterMagazin und geben nicht die Meinung der Redaktion wieder. Sie können Ihren Leserbrief auf www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin/leserbrief-schreiben.htm eingeben oder per Post an den Berliner Mieterverein, Redaktion MieterMagazin, Spichernstraße 1, 10777 Berlin schicken.

Betr.: MieterMagazin 1+2/26, Seite 14, Jens Sethmann: „BMV untersucht 500 Eigenbedarfsfälle – Wer sich wehrt, hat eine Chance“

Verzögerungstaktik

Ihr Artikel macht einem Mut zu klagen, selbst wenn die Hoffnung, die Klage zu gewinnen, gering sein sollte.

Nachdem tausende von Eigenbedarfsklagen offenbar anhängig sind, wäre es interessant zu hören, wie lange man mit einer Klage den „Rausschmiss“ hinauszögern kann, auch wenn man vor Gericht unterliegt.

Jürgen Achterberg

Wieviel Zeit man als Mieter:in gewinnt, wenn eine Klage auf Räumung im Briefkasten liegt, lässt sich nicht allgemein beantworten

– meist irgendwo zwischen sechs Monaten und einem Jahr, abhängig vor allem von der Arbeitsbelastung des jeweiligen Amtsgerichts und der beteiligten Anwaltskanzleien. Zeit gewinnt man schon dadurch, dass das Gericht immer einen Verhandlungstermin ansetzt. Manchmal findet ein zweiter Termin statt, an dem Zeugen vernommen werden. Selbst wer unterliegt, kann danach eine Räumungsfrist beantragen. Wer als Mieter:in in Berufung gegen ein Urteil des Amtsgerichts geht, kann die Räumung meist noch weiter hinauszögern. Ohne Rechtsschutzversicherung sollte man die Chancen einer Berufung aber gut abwägen, weil sie mit einem weiteren Kostenrisiko verbunden ist.

Die Redaktion

Betr.: MieterMagazin 1+2/26, Seite 14, Jens Sethmann: „BMV untersucht 500 Eigenbedarfsfälle – Wer sich wehrt, hat eine Chance“

Die Angst ist immer da

Im August 2024 musste mein Nachbar wegen Eigenbedarfs ausziehen. Seit diesem Zeitpunkt steht die Wohnung leer. Da fragt man sich, was da so dringend war. Unsere Wohnungen waren einmal Sozialer Wohnungsbau und sind nun Eigentum. Mein Mann

wohnt hier seit 62 Jahren, und die Angst vor Kündigung wegen Eigenbedarfs ist immer da. Wann wird man davor endlich geschützt?
Petra Krause

Betr.: MieterMagazin 1+2/26, Seite 15, Jens Sethmann: „BMV untersucht 500 Eigenbedarfsfälle – Wer sich wehrt, hat eine Chance“, Infobox

Wann wird das Gericht aktiv?

In der Infobox auf Seite 15/16 („Erste Hilfe: Was tun bei Eigenbedarf?“) ist nach meinem Wissen ein Fehler beziehungsweise eine verwirrende Verkürzung. Dritter Absatz: „Hat das Gericht ...“ Hier geht es doch um die laufende Eigenbedarfskündigung, zu der sich ein Gericht doch erstmal gar nicht äußert. Erst nach Ablauf der Kündigungsfrist ohne Auszug des Mieters und anschließender Klageerhebung des Vermieters wird das Gericht aktiv. Oder?

F.H.

(Name ist der Redaktion bekannt)

Fälschlich hieß es im Info-Kasten „Erste Hilfe: Was tun bei Eigenbedarfskündigung?“, dass die Eigenbedarfskündigung formal unwirksam sei, wenn eine falsche Kündigungsfrist angegeben ist. Das ist

IMPRESSUM

Herausgeber und Verlag: Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund, Spichernstraße 1, 10777 Berlin, ☎ 030/226260, Telefax 030/22626-161, www.berliner-mieterverein.de, E-Mail: bmv@berliner-mieterverein.de · Konto für Beitragszahlungen: bitte die Kontenangaben unserer Überweisungsträger nutzen · Bankverbindung für sonstige Zahlungen: IBAN:

DE21 1004 0000 0771 9008 00 (keine Beitragszahlungen) BIC: COBADEFFXXX (für Zahlungen aus dem Ausland) · 74. Jahrgang 2026

Chefredakteur: Udo Hildenstab (v.i.S.d.P.) · **Redaktion:** Sebastian Bartels, Frank Maciejewski, Wibke Werner · **Autoren und Autorinnen:** Katharina Buri, Stefan Klein, Birgit Leiß, Rosemarie Mieder, Jens Sethmann, Carola Rönneburg · **Fotos/Illustrationen/Bildagenturen:** Julia Gandras, Sabine Mittermeier, Christian Muhrbeck, Nils Richter, Lisa Smith, picture alliance, Peter Homann/Gegendruck, AdobeStock · **Layout:** Kersten Urbanke · **Anzeigenverkauf:** Aykut Erkan-Buchsteiner, E-Mail: a.erkana@berliner-mieterverein.de, ☎ 030/22626137 · Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste 10 vom 1.9.2023 · **Satz:** Kersten Urbanke · **Druck:** Möller Pro Media GmbH, Ahrensfelde

Das MieterMagazin ist das offizielle Organ des Berliner Mieterverein e.V. und erscheint mit zehn Ausgaben jährlich, wovon zwei Hefte Doppelnummern sind. **Abonnement:** 20 Euro pro Jahr, Vorabüberweisung auf obiges Konto des Berliner Mietervereins. Für unverlangt eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernommen. Namentlich gekennzeichnete Artikel stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar. Nachdrucke nur nach Rücksprache mit der Redaktion. ISSN 0723-3418

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmeort und -datum bitte per Mail an bmv@berliner-mieterverein.de oder per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin

Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.



Wochenlang die Straße gesperrt und nichts tut sich, hat Gabriele Winde, die Einsenderin unseres Fotos, festgestellt und fand ihre Beobachtung von der Aufschrift auf dem Bauwagen treffend kommentiert.

Wenn Sie ebenfalls ein Bild zum Nachdenken, mit Witz oder aus ungewöhnlicher Perspektive rund um das Thema Wohnen aufgenommen haben, schicken Sie es uns.

nicht richtig: Die Kündigung bleibt auch dann formal wirksam. Zudem hieß es dort: „Hat das Gericht dem Eigenbedarf stattgegeben, sollte man sich die Frist für einen Härteeinwand notieren und sie dann – spätestens zwei Monate vor Auslaufen des Mietverhältnisses – unbedingt einhalten“. Letztere Information ist zwar richtig. Falsch ist aber, dass zu diesem Zeitpunkt ein Gericht dem Eigenbedarf bereits stattgegeben, geschweige denn überhaupt mit der Klage befasst sein kann. Vielmehr ist zu diesem Zeitpunkt in aller Regel noch keine Räumungsklage eingereicht worden und das Gericht daher auch noch nicht involviert. Wir bitten, die beiden Fehler zu entschuldigen.
Die Redaktion

Betr.: Sprache im MieterMagazin

Berliner Eigenart

Im MieterMagazin vom Dezember 2025 schreiben Sie auf Seite 6 in der linken Spalte in der letzten der fettgedruckten Zeilen „... nicht bedingungslos durchgewunken.“ Diese Wortbildung ist möglicherweise eine Berliner Eigenart, aber keine positive! „Winken“ ist ein „schwaches Verb“, es heißt also: winken – winkle – gewinkt. Wenn es denn ein starkes Verb wäre, müsste es heißen: wanken – wank – gewunken, wie richtig bei: sinken – sank – gesunken und singen – sang – gesungen.
Konrad Fromm

Der MieterMagazin-Leser hat recht.
Die Redaktion

Rat & Tat Kiezcafés – gemeinsam geht's besser

Die aktiven Mitglieder in den Bezirksgruppen des Mietervereins unterstützen Sie gerne bei ersten Schritten zur Problemlösung. Sie finden Orientierung, Gespräche, Handlungsoptionen, nachbarschaftliche Unterstützung und konkrete Tipps zu bestehenden Initiativen im Bezirk oder berlinweiten Bündnissen. Eine mietrechtliche Beratung findet allerdings nicht statt. Diese erhalten Sie in den Beratungszentren und -stellen des Berliner Mietervereins.

Die Treffen finden statt:

- **In Pankow jeden 4. Freitag im Monat,**
17 bis 19 Uhr im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, gegenüber der Raumerstraße 10, 10437 Berlin.
- **In Neukölln jeden letzten Donnerstag im Monat,**
18 bis 20 Uhr im Gesundheitskollektiv (GeKo) in der Rollbergstraße 30, 12053 Berlin.

 Berliner Mieterverein auch bei Facebook
www.facebook.com/BerlinerMieterverein/

mein.berliner-mieterverein.de –
Ihr schnelles Serviceportal im Internet

- Beratungstermine vereinbaren, auch ohne Anmeldung
- Änderungen Ihrer persönlichen Daten vornehmen

Das MieterMagazin online lesen



Leisten Sie einen Beitrag zur Ressourcenschonung und stellen Sie jetzt um – vom Papier auf die digitale Ausgabe.

**Bitte beachten Sie die Termine
für die bezirklichen
Mitgliederversammlungen
auf Seite 6.**

Vorstandssprechstunde

Der ehrenamtliche Vorstand des Berliner Mietervereins bietet jeden dritten Mittwoch im Monat außerhalb der Ferien um 17 Uhr eine Sprechstunde für Mitglieder an. Gerne stellt sich der Vorstand den Fragen und Anregungen der Mitglieder. Bitte beachten Sie, dass die Vorstandssprechstunde nicht zur Erörterung von laufenden Beschwerdeverfahren vorgesehen ist.

Nächste Termine: Mittwoch, 15. April und
Mittwoch, 20. Mai 2026 jeweils ab 17 Uhr.

Bitte beachten Sie: Eine Anmeldung ist bis
14 Tage vor dem Termin unter ☎ 030-226 26-
120 erforderlich.

Dr. Rainer Tietzsch (Vorsitzender),
Gundel Riebe (Schriftführerin)

Mieterberatung Beratung mit Termin und Akutberatung ohne Termin

In unseren Beratungszentren beraten wir Sie von Montag bis Samstag.

Hier können Sie einen Termin vereinbaren:

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de
Servicetelefon ☎ 030-226 260

Achtung: Am 4. April (Samstag zwischen Karfreitag und Ostern) findet keine Beratung statt.

Akutberatung ohne Termin

In **besonders dringenden Fällen**, wie Fristablauf am gleichen Tag, beraten wir auch ohne Termin. Rechnen Sie mit Wartezeiten. Bei starkem Andrang können wir Sie eventuell nicht beraten.

Wichtig: Beratungen für Gewerbeitgliedschaften, unsere Energie- und die Sozialberatung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen nur mit Termin!

Please always make an appointment for consultations in English!

Termine der bezirklichen Mitgliederversammlungen 2026

Liebes Mitglied des Berliner Mietervereins,

bis Mitte April finden in allen Bezirken die Mitgliederversammlungen des Berliner Mietervereins statt. Sie sind herzlich eingeladen!

Die Mitgliederversammlungen in den Bezirken, die hier nicht aufgeführt sind, haben bereits im Februar oder März stattgefunden.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung können die Mitglieder des jeweiligen Bezirks Einfluss auf die Aktivitäten des Vereins nehmen. Die Bezirksleitung informiert über die Probleme der Mieter im Bezirk. Aktionen werden besprochen, Erfahrungen ausgetauscht und Vereinsgremien besetzt.

Scheuen Sie sich also nicht, im Berliner Mieterverein (BMV) aktiv zu werden. Besuchen Sie die Versammlung in Ihrem Bezirk. Bitte den Mitgliedsausweis (ersatzweise Ihr aktuelles MieterMagazin mit Adressaufkleber) mitbringen.

Marzahn-Hellersdorf

Montag, 13. April 2026, 18 Uhr
Stadtteilzentrum Marzahn-Mitte,
Marzahner Promenade 38,
12679 Berlin
S Marzahn, Tram M6, 16,
Busse 192, 195

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Marzahn-Hellersdorf den Mietern – nicht den Miethaien! – „Eigentumsverhältnisse im Bezirk, Begrenzung von Mieten und wie sich Mieter zur Wehr setzen“, Referentin: Katalin Gennburg, MdB, mit anschließender Fragemöglichkeit und Diskussion
3. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
4. Wahl der Bezirksleitung
5. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
6. Verschiedenes

*Bezirksleitung
Marzahn-Hellersdorf*

Steglitz-Zehlendorf

Dienstag, 14. April 2026, 19 Uhr
Gemeindehaus der Emmausgemeinde,
Onkel-Tom-Straße 80, 14163 Berlin
U Onkel Toms Hütte

Tagesordnung

1. Begrüßung und Bericht der Bezirksleitung
2. Aussprache
3. Dialog Mieterverein und Deutsche Wohnen enteignen: „Der beste Weg zum sicheren Wohnen“, Sebastian Bartels (Geschäftsführer BMV) und Vertreter:in Deutsche Wohnen & Co enteignen (Name folgt)
4. Diskussion
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes/Termine

Bezirksleitung Steglitz-Zehlendorf

Neukölln

Donnerstag, 16. April 2026, 18 Uhr
Nachbarschaftshaus am Körnerpark,
Schierker Straße 53a, 12051 Berlin
S/U Neukölln

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
3. „Gemeinsam sind wir stark. Mieterinitiativen in Neukölln. Wie können sich BMV-Mitglieder einbringen?“, Referent: Jonathan Welker, Kiezprojekt
4. Aussprache zu TOP 3
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

Bezirksleitung Neukölln

Tempelhof-Schöneberg

Mittwoch, 15. April 2026, 18:30 Uhr
Seniorenfreizeitstätte „Mireille Mathieu“, Boelckestraße 102,
12101 Berlin
Bus 248 (Bäumerplan), Bus 140 (Rumeyplan), Bus 184 (Boelckestraße/Hoepfnerstraße)

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. „Kampf um die FLORA“, Referentin: Ingrid Schipper, Nachbarschaftsinitiative Friedenau e.V.
3. Bericht der Bezirksleitung mit Aussprache
4. „Gibt es für den Berliner Senat Handlungsmöglichkeiten, um der Wohnungskrise in der Stadt zu begegnen?“, Referent: Sebastian Bartels, Geschäftsführer des BMV
5. Wahl der Bezirksleitung
6. Wahl der Delegierten zur Delegiertenversammlung des BMV
7. Verschiedenes

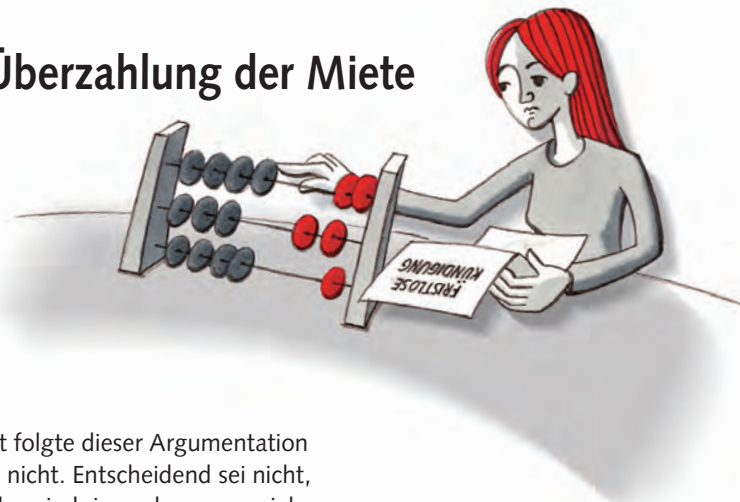
*Bezirksleitung
Tempelhof-Schöneberg*

ZAHLUNGSVERZUG

Kündigung trotz früherer Überzahlung der Miete

Ein Urteil des Oberlandesgerichts Dresden, das aufhorchen lässt: Auch wer als Mieter:in in der Vergangenheit zu viel bezahlt und somit gewissermaßen ein Guthaben angehäuft hat, kann wegen eines aktuellen Zahlungsverzugs wirksam gekündigt werden.

Illustration: Julia Gandras



Steht man mit der Miete in der Kreide, hilft es nichts, wenn zu einem früheren Zeitpunkt Überzahlungen geleistet wurden

Das Oberlandesgericht Dresden hat klargestellt, dass Mietrückstände auch dann eine fristlose Kündigung rechtfertigen können, wenn der Mieter in anderen Monaten mehr gezahlt hat als geschuldet. In dem entschiedenen Fall stritten die Gewerbevermieterin und -mieterin über die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Die Mieterin argumentierte, sie habe im Zeitraum von April bis September 2023 insgesamt mehr gezahlt, als ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag ausgemacht hätten. Deshalb könne kein Kündigungsgrund wegen Zahlungsrückstands vorliegen. Das

Gericht folgte dieser Argumentation jedoch nicht. Entscheidend sei nicht, ob rechnerisch irgendwann zu viel gezahlt worden sei, sondern ob zum Zeitpunkt der Kündigung ein konkreter Mietrückstand bestanden hat. Eine Überzahlung hilft dem Mieter nur dann, wenn er ausdrücklich mit seinem Rückzahlungsanspruch aufrechnet und den Rückstand vollständig ausgleicht. Außerdem muss diese Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung gegenüber dem Vermieter erklärt werden. Allein die Möglichkeit, theoretisch aufrechnen zu können, verhindert die Kündigung nicht. Im vorliegenden Fall bestand trotz der

früheren Überzahlung ein erheblicher Mietrückstand für mehrere Monate, der eine Kündigung nach Ansicht des Gerichts rechtfertigte. Es stellte außerdem klar, dass bei Gewerbemietverträgen eine Kündigung nicht ausführlich begründet werden muss. Maßgeblich ist allein, ob beim Zugang der Kündigung ein ausreichender Kündigungsgrund vorlag. Das war der Fall, und deshalb hat die Kündigung das Mietverhältnis wirksam und mit sofortiger Wirkung beendet.
Stefan Klein

■ OLG Dresden,
12. Zivilsenat,
Urteil vom
15. Oktober 2025,
Az.: 12 U 128/25

GEBÄUDEENERGIEGESETZ

Doppelte Rolle rückwärts



■ Das Eckpunktepapier zum neuen Gebäudemodernisierungsgesetz unter: table.media/assets/eckpunkte-gebäude-modernisierungsgesetz1.pdf

Die Bundesregierung will das 2024 in Kraft getretene Heizungsgesetz reformieren. Der Einbau neuer Öl- und Gasheizungen soll wieder erlaubt werden. Diese Rolle rückwärts belastet Mieter:innen doppelt.

Das von der Ampel-Regierung beschlossene Gebäudeenergiegesetz erhitzte seinerzeit die Gemüter: Es sah vor, dass neu eingebaute Heizungsanlagen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben wer-

den müssen. Man hoffte auf diese Weise, dass Hausbesitzer:innen beim Heizungsaustausch auf Wärmepumpen oder Fernwärme statt auf Öl- und Gasheizungen setzen. Die jüngst von der schwarz-roten Bundesregierung angekündigte Reform des Gesetzes sieht eine Streichung der 65-Prozent-Regelung vor. Damit können auch wieder Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen eingebaut werden. Diese sollen ab 1. Januar 2029 lediglich einen „zunehmenden Anteil CO₂-neutraler Brennstoffe“ nutzen – angefangen mit 10 Prozent. Erfolgen soll das mit grünem Wasserstoff und Biomethan – beide Stoffe sind bislang nur begrenzt verfügbar und teuer. Hinzu kommt: CO₂ wird auf jeden Fall teurer werden, so ist es politisch festgelegt. Kritik kommt daher von vielen Seiten: Klimaschüt-

zer:innen warnen davor, dass mit dem Aus der 65-Prozent-Regelung die Klimaziele verfehlt werden, Verbraucherschützer:innen davor, dass sich die Heizkosten von Privathaushalten deutlich erhöhen werden. Die Befürchtung: Vermieter:innen bauen kostengünstige Heizsysteme ein – und die Mietenden tragen die Last. „Wer den Klimaschutz im Gebäudesektor aufgibt, lässt Mieter:innen doppelt zahlen: heute mit steigenden Heizkosten und morgen mit den Folgen der Klimakrise“, kritisiert Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins. Zwar wird in dem von Union und SPD vorgelegten Eckpunktepapier ein Schutz von Mietenden angekündigt. Wie dieser ausgestaltet sein soll, bleibt jedoch offen
Katharina Buri

Jetzt doch kein Aus für die fossilen Verbrenner im Keller



Foto: pa/Bernd Weißbrod

„KEHRENBÜRGER“

Zum Putzurlaub nach Berlin

Mit verschiedenen Initiativen will Berlin Einheimische und Tourist:innen in die Pflicht nehmen, sich für eine saubere Stadt einzusetzen.

Bereits seit mehr als 20 Jahren läuft die Initiative „Kehrenbürger“ der Berliner Stadtreinigung (BSR), die ehrenamtliche Putz- und Verschönerungsaktionen fördert. Menschen, Vereine, Schulen und Firmen, die ihren Kiez von Unrat befreien wollen, können dies bei der BSR anmelden und erhalten Unterstützung in Form von „Kehrpaketen“, bestehend aus Greifern, Besen und Müllsäcken. Der gesammelte Müll wird von der BSR im Anschluss fachgerecht entsorgt. Außerdem wird eine geplante Aktion auf der Website gelistet, so dass weitere Freiwillige dazustoßen können. 2024 wurden bereits mehr als 800 Aufräumaktionen gefördert. Nun geht der Senat noch einen Schritt

weiter: Mit „BerlinPay“ sollen künftig auch Tourist:innen dazu beitragen, die Stadt sauber zu halten. Noch in diesem Sommer soll ein Bonusprogramm für nachhaltigen Tourismus eingeführt werden – nach Kopenhagener Vorbild. Dort hat sich „CopenPay“ in den letzten beiden Jahren als Erfolgsmodell erwiesen. Neben Müllsammeln in der Stadt wurden auch die Anreise mit der Bahn und das Radeln oder Zu-Fuß-Gehen in der Stadt belohnt – mit Gutscheinen und Vergünstigungen für Restaurants, Cafés und Attraktionen. Tonnenweise Müll sei gesammelt worden, gab die Tourismusorganisation Wonderful Copenhagen bekannt. Visit Berlin plant nun ein ähnliches Programm und sucht auf seiner Website aktuell nach Partner:innen. Der Fokus soll auf Wassertourismus liegen. Böse Zungen könnten behaupten, dass der Vorstoß dem beginnenden Wahl-



Fotos: Kehrenbürger Lichtenberg



Putzaktion freiwilliger Helfer; eingesammelter Müll

kampfrauschen geschuldet ist. Auch könnte man fragen, warum mit der Säuberung der Stadt eine eindeutig kommunale Aufgabe in Teilen an Berlin(besuch)er:innen delegiert wird. So oder so: Mehr Umweltbewusstsein und weniger Müll werden Berlin guttun.
Katharina Buri

■ Weitere Informationen zur BSR-Initiative Kehrenbürger unter www.kehrenbuenger.de und zu CopenPay unter www.visitcopenhagen.com/copenpay

UNGLEICHBEHANDLUNG AM WOHNUNGSMARKT

Diskriminierung kann teuer werden

■ BGH vom 29. Januar 2026 – I ZR 129/25

Wer Menschen mit Migrationshintergrund bei einer Wohnungsbewerbung diskriminiert, haftet. Auch Makler können sich nicht hinter dem Vermieter verstecken, befand die höchste Rechtsinstanz. Das Urteil fördert Fairness, aber völlige Gleichstellung verlangt nach einer Gesetzesreform.

Ausgrenzung bei der Wohnungsbewerbung wegen der Herkunft ist ein klarer Fall von Diskriminierung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat vor einigen Wochen entschieden: Wer bei der Wohnungssuche aufgrund seiner ethnischen Herkunft benachteiligt wird, kann künftig

auch den vermittelnden Makler auf Schadensersatz verklagen. Eine junge Frau mit pakistanischen Wurzeln. Humaira W. hatte sich 2022 über das Internet auf eine Wohnung in Hessen beworben und vom Makler die Auskunft bekommen, es seien keine Besichtigungstermine verfügbar. Sie probierte es daraufhin mit fingierten deutschen Nachnamen – bei sonst identischen Angaben zu Einkommen und Beruf. Und siehe da: Frau Schneider, Frau Schmidt und auch Frau Spieß bekamen Besichtigungstermine für die gewünschte Wohnung. Vor dem zuständigen Landgericht wurde der Fall schließlich zugunsten der Kägerin entschieden. Auch das Berufungsgericht fand: Ein klarer Fall von Diskriminierung, Makler, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vergabe einer Wohnung hätten, müssten sich an das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) hal-

ten und könnten sich nicht auf eine Verantwortung des Vermieters berufen. Der Zivilsenat sprach der Klägerin 3000 Euro Entschädigung zu. Damit hat der BGH eine wichtige Lücke im AGG geschlossen, erklärte Remzi Uyguner von „Fair mieten – Fair wohnen“. Dennoch, so fügte er hinzu, bleibe das Antidiskriminierungsrecht in Deutschland schwach: „So können zum Beispiel Betroffene keinen Mietvertrag einklagen, sondern nur eine Entschädigung.“ Dass eine Reform des AGG dringend nötig ist, stützt eine aktuelle Studie des Nationalen Diskriminierungs- und Rassismusmonitors (NaDiRa): Danach werden muslimische und schwarze Menschen deutlich häufiger nicht zu Wohnungsbesichtigungen eingeladen (35 % beziehungsweise 39 % der Befragten) als nicht rassistisch markierte Personen (11 %).
Rosemarie Mieder

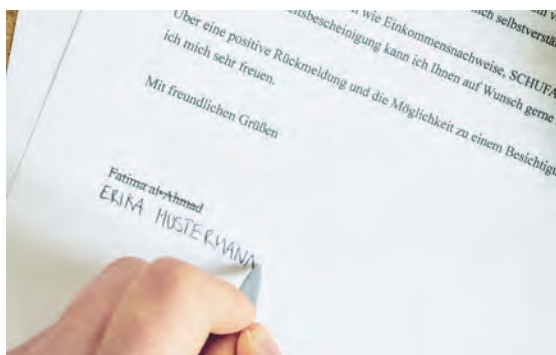


Foto: Sabine Mittermeier

Mietenregulierung statt Vergesellschaftung

Die Berliner SPD will den Volksentscheid zur Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne aufgreifen – ohne jedoch die Eigentumsverhältnisse zu ändern. Kritiker:innen sehen darin den Versuch, den Begriff der Vergesellschaftung umzudeuten und den Auftrag des Volksentscheids politisch abzuschwächen.

Die Berliner SPD erklärt erneut, sie wolle den erfolgreichen Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ berücksichtigen. Doch ihr kürzlich beschlossenes Konzept soll eine Vergesellschaftung großer Wohnungsunternehmen vermeiden. Zwar beruft sich die Partei auch auf Artikel 15 des Grundgesetzes, um auf diesen Weg Wohnungsunternehmen stärker zu regulieren. Gleichzeitig stellt sie klar, dass sie keine privaten Wohnungsbestände



in Gemeineigentum überführen will. Dabei hatten 2021 über eine Million Berliner:innen genau dafür gestimmt: für die Vergesellschaftung großer privater Wohnungskonzerne. Stattdessen setzt nun die SPD auf stärkere Regulierung. Vorgeschlagen werden unter anderem ein Mietendeckel ab einem bestimmten Stichtag, Mieterhöhungen nur noch in Höhe der Inflation sowie eine Begrenzung von Gewinnausschüttungen der börsennotierten Wohnungsunternehmen. Außerdem sollen große Vermieter:innen zu Investitionen in ihre Bestände verpflichtet werden. Viele dieser Maßnahmen könnten die Situation von Mieter:innen tatsächlich verbessern. Die grundlegende Struktur des Wohnungsmarktes ver-



Fotos: Christian Muhrbeck

ändern sie jedoch nicht, denn Eigentum und wirtschaftliche Kontrolle blieben weiterhin in privaten Händen. Kritiker:innen sehen darin den Versuch, den Begriff der Vergesellschaftung neu zu definieren. Preisbegrenzungen, Gewinnobergrenzen oder Investitionspflichten sind Formen staatlicher Regulierung, wie sie auch in anderen Wirtschaftsbereichen existieren. Eine Vergesellschaftung im Sinne des Grundgesetzes würde jedoch mehr bedeuten: eine grundlegende Veränderung der Eigentumsverhältnisse und eine Bewirt-

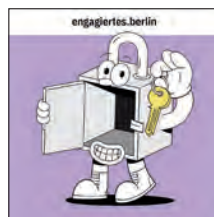
schaftung der Wohnungen nach gemeinwirtschaftlichen statt nach profitorientierten Kriterien. Hinzu kommt ein finanzieller Aspekt: Beruft sich die Politik auf Artikel 15, kann eine Entschädigungspflicht entstehen, obwohl die Wohnungen nach dem vorliegenden Konzept weiterhin privaten Unternehmen gehören, die auch die Mieteinnahmen behalten. Für das Land Berlin könnte ein solcher Weg deshalb teurer werden als eine tatsächliche Vergesellschaftung.

Stefan Klein

Das Votum der Berliner:innen beim Volksentscheid war eindeutig, das Gutachten zu dessen Umsetzung auch, dennoch will die Landesregierung eine Vergesellschaftung mit immer neuen Ideen verhindern

RAUM.ENGAGIERTES.BERLIN

Räume nach Maß



raum.engagiertes.berlin

Räume sind rar. Das wissen alle, die schon einmal mit ihren Nachbar:innen auf den Kinderstühlen einer Kita gegessen haben, weil kein anderer Treffpunkt zu haben war. Das Projekt „engagiertes.berlin“ bringt deshalb Raumsuchende und Raumgeber:innen auf einer Plattform zusammen: Vereine und Nachbarschaftszentren, aber auch Privatpersonen und Unternehmen inserieren hier ihre Räume – vom Besprechungszimmer für zehn Personen bis zum Auditorium samt Lounge für 180 Besucher:innen. Nahezu alle Räume können kostenfrei genutzt werden. Damit noch mehr Anbieter:innen mitmachen und die Schlüsselübergabe leichter wird, vergibt „engagiertes.berlin“ auch digitale Schlüsseltresore. Organisationen können sich bis Ende April bewerben.

cr

NEUKÖLLN ZIEHT VOR GERICHT

Mit dem Milieuschutz gegen Kurzzeitvermietung und Wohnparzellierung

Der Bezirk Neukölln geht mit dem Milieuschutz gegen das Wohnen auf Zeit und gegen die Grundrissänderungen von Wohnungen vor. Angestrebt wird ein Grundsatzurteil, das diese Formen der Mieterabzocke beendet.

In einem Haus in der Hermannstraße hat das Bezirksamt Neukölln für 15 Wohnungen Nutzungsuntersagungen ausgesprochen. Der Eigentümer vermietet diese Wohnungen nur befristet, ohne eine Genehmigung dafür zu haben. Für fünf dieser Wohnungen verhängte der Bezirk zudem eine Rückbauanordnung, weil die Grundrisse unerlaubt verändert wurden: Die Zimmer wurden mit Trennwänden in Miniaturkammern mit sechs bis elf Quadratmetern unterteilt und mit billigen Möbeln einzeln für rund 600 Euro vermietet.

„Aufgrund der Wohnungskrise hat es sich in den letzten Jahren zum attraktiven Geschäftsmodell entwickelt, reguläre Mietwohnungen in Wohn-Zeit-Modelle umzuwandeln“,

hat Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) beobachtet. Weil dadurch der Verdrängungsdruck steigt, schreitet er nun mit dem Milieuschutzrecht ein. Das Haus in der Hermannstraße befindet sich im Milieuschutzgebiet Flughafenstraße/Donaustraße. Grundrissänderungen brauchen im Milieuschutz seit jeher eine Genehmigung. Im Wohnen auf Zeit sieht der Bezirk zudem eine unerlaubte Nutzungsänderung. Beide Änderungen widersprechen dem Milieuschutz-Ziel, denn die Wohnungen stehen nicht mehr der Bevölkerung zum dauerhaften Wohnen zur Verfügung und das Angebot richtet sich nicht an Menschen, die dauerhaft im

Foto: Christian Muhrbeck



Für 15 unerlaubt umgebaute Wohnungen in einem Neuköllner Milieuschutzgebiet gibt es jetzt amtliche Nutzungsuntersagungen

Quartier leben wollen. Da der Eigentümer Widerspruch eingelegt hat, möchte der Bezirk die Angelegenheit nun gerichtlich klären lassen. Auch andere Bezirke wollen befristete Vermietungen untersagen und würden ein Grundsatzurteil begrüßen. Der Senat möchte in seinem noch nicht verabschiedeten Wohnraumsicherungsgesetz ebenfalls klarstellen, dass das Wohnen auf Zeit in Milieuschutzgebieten nicht genehmigungsfähig ist. Im Erfolgsfall werden die Zeit-Mietverträge entfristet und die Mieter:innen können eine Mietsenkung auf die Höchstgrenze der Mietpreisbremse verlangen. Notwendige Umbauten sollen nach Ablauf der befristeten Mietverträge stattfinden.

Jens Sethmann

◀ **Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) macht Ernst gegenüber Vermietenden, die Zeitmietverträge statt regulärer Wohnungsverträge anbieten**



Foto: Nils Richter

„URBANE MITTE“ AM GLEISDREIECK Guter Deal?

Beschlossene Sache:
Im Südteil des
Geländes entstehen
Bürotürme – ohne
Wohnanteil

Der Bebauungsplan für den Südteil der „Urbanen Mitte“ am Gleisdreieck ist beschlossen. In den beiden Hochhäusern wird es aber keine regulären Wohnungen geben. Die sollen im Nordteil entstehen – zu einem nicht festgelegten späteren Zeitpunkt.

Um den geplanten Bau von insgesamt sieben Hochhäusern am Ost- rand des Gleisdreieck-Parks gibt es seit vielen Jahren Streit. Die Aktionsgemeinschaft (AG) Gleisdreieck hält die Zusage von 2005, Investoren dürften dort 119.000 Quadratmeter Büro- und Gewerbefläche bauen, für nicht mehr zeitgemäß, wo doch Gewerbeleerstand und Klimakrise herrschen. Das eigentlich zuständige Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wollte die Planung diesen Umständen anpassen, doch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat ihm das Verfahren entzogen. Aber auch unter Senatsregie ging die Planung nicht glatt über die

Bühne. Aus der SPD wurden ebenfalls Forderungen laut, Wohnungen zu bauen. Bausenator Christian Gaebler (SPD) griff den Gedanken auf: Zwar nicht im südlichen, aber im nördlichen Teil sollen „mehrere hundert Wohnungen“ von der Stadt und Land errichtet werden. Mit diesem Versprechen stimmten die SPD- Abgeordneten im Bauausschuss dem Plan für den Südteil zu – mit Ausnahme der wohnungspolitischen Sprecherin Sevim Aydin. Auch die AG Gleisdreieck kritisiert die derzeitige Koppelung der Entscheidungen über den Süd- und den Nordteil.

Jens Sethmann

Foto: Nils Richter



BETRIEBSKOSTEN

Hausverwaltung verschweigt Guthaben aus Betriebskostenabrechnung

In Zeiten ständig steigender Kosten wird auch die Betriebskostenabrechnung oft mit großer Sorge vor hohen Nachforderungen erwartet. Bleibt die Abrechnung aus, wird nicht unbedingt danach gefragt. Das kann ein Fehler sein, den manche Hausverwaltung gezielt ausnutzt.

Wie die Mitarbeiterin einer Hausverwaltung dem Berliner Mieterverein mitgeteilt hat, setzt ihr Unternehmen systematisch darauf, dass Mieter:innen ihre eigenen finanziellen Ansprüche nicht verfolgen, wenn man sie nicht klar und eindeutig darüber in Kenntnis setzt. Nach ihren Schilderungen würden zu hohe Vorauszahlungen nicht reduziert und Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen nicht unmissverständlich ausgewiesen. Besonders problematisch sei die Praxis, Abrechnungen mit hohen Guthaben gar nicht erst zuzustellen und damit den Umstand auszunutzen, dass nur ein kleiner Teil der Bewohner:innen die Abrechnung anmahnt. Was auf diese Weise an Geldern von Mieterinnen und Mietern nicht abgerufen werde, wandere in die Taschen des Eigentümers. Teil des Kalküls ist auch, dass Ansprüche von Mieter:innen nach drei Jahren verjähren und nicht mehr verfolgt werden können.

Die Hinweisgeberin beschreibt damit kein Versehen, sondern ein Geschäftsmodell, das auf Unachtsamkeit, Unsicherheit und fehlendem Wissen über Rechte basiert. Für Mieter:innen ist es deshalb wichtig zu wissen, welche Regeln bei Betriebs- und Heizkostenabrechnungen gelten. Vermietende sind verpflichtet, spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums abzurechnen – maßgeblich für die Rechtzeitigkeit ist das Datum des Zugangs bei den Mieter:innen. Wird die Frist versäumt, dürfen keine Nachforderungen an Mieter:innen mehr gestellt werden. Ein Gut-

haben müssen Vermietende jedoch auszahlen.

Nach Zugang der Abrechnung haben Mieter:innen in der Regel vier Wochen Zeit, sie zu prüfen, bevor berechnete Nachzahlungen fällig werden können. Einwände gegen die inhaltliche Richtigkeit sind innerhalb von zwölf Monaten möglich. Geprüft werden sollte, ob der Abrechnungszeitraum tatsächlich zwölf Monate umfasst, ob alle geleisteten Vorauszahlungen korrekt berücksichtigt sind und nur umlagefähige Betriebskosten angesetzt wurden. Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten dürfen nicht enthalten sein. Die Gesamtkosten und der Umlageschlüssel müssen nachvollziehbar dargestellt, die Heiz- und Warmwasserkosten zumindest teilweise verbrauchsabhängig verteilt worden sein.

Wer als Mieter oder Mieterin mit einem Guthaben rechnet, sollte nach Ablauf der Frist eine Abrechnung einfordern. Wird dann ein Guthaben

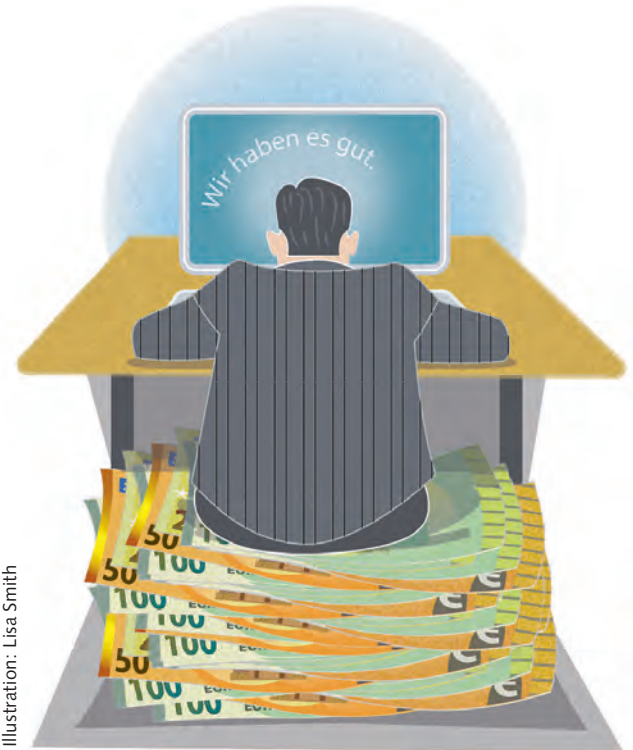


Illustration: Lisa Smith

ausgewiesen, muss es vom Vermieter überwiesen oder mit der nächsten Miete verrechnet werden. Wichtig ist, dass Mieter:innen ihre Bankverbindung mitteilen oder eine klare Vereinbarung zwecks Verrechnung treffen.

Stefan Klein

Manche Hausverwaltung lässt es darauf ankommen, dass Mieter:innen ihnen zustehende Guthaben nicht einfordern



Sandra Jägers: *Pflück dich glücklich! Beeren, Kräuter & Gemüse. Dein schneller Weg zum Naschgarten.* GU Verlag, München, 2026, 34 Euro

TIPP

Kleine Nasch-Gärten



Nach einem langen, kalten Winter ist die Lust aufs Gärtnern bei vielen Menschen besonders groß. Auch ohne eigenen Garten lässt sich ein kleiner „Naschgarten“ anlegen: ein (Mini-)Beet, in dem essbare Sorten wachsen, die dann eben auch gefuttert werden können. Das gerade erschienene Buch „Pflück dich glücklich!“ legt dabei besonderes Augenmerk auf kleine Flächen. Ob vertikales Gärtnern, Kräutertürme oder Tischbeete: In kleinen Pflanzgefäßen können Gemüse, Kräuter und sogar Beeren gezogen werden. Autorin Sandra Jägers, die ihre Expertise zum Thema auch als @missgreenball auf Instagram teilt, gibt zahlreiche anfängerfreundliche Tipps rund ums Aussäen, Gießen, Jäten, Düngen und Co., dazwischen auch immer kleine Rezepte für das Selbstgeerntete. Im Balkon-Kapitel kommt auch das Thema Statik (Hochbeete sind schwer!) nicht zu kurz. Praktisch ist der Blick auf wichtige Werkzeuge und die Lieblingssorten der Autorin, ebenso wie die Übersicht des Gartenjahres und die jeweils damit einhergehenden Aufgaben.

kb

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Vonovia wegen zu teurer Versicherungen verurteilt

Zu hohe Versicherungskosten in der Betriebskostenabrechnung können für Mieter:innen wichtig werden. Zwei Urteile aus Berlin bestätigen: Vermieter:innen müssen das Wirtschaftlichkeitsgebot einhalten.

Der Immobilienkonzern Vonovia ist in Berlin in zwei Fällen zur Rückzahlung zu hoch abgerechneter Betriebskosten verurteilt worden. Im jüngsten Verfahren sprach das Amtsgericht Schöneberg einer Mieterin die Rückzahlung von mehr als 500 Euro zu viel gezahlter Versicherungskosten für drei Jahre zu. Zuvor hatte bereits das Amtsgericht Lichtenberg in einem ähnlichen Fall zugunsten von Mieter:innen entschieden. Die

vision von etwa 20 Prozent anfiel. Kritiker:innen argumentieren, Vonovia hätte deutlich günstigere Versicherungen abschließen können. Die entstandenen Kosten wurden vollständig auf die Mieter:innen umgelegt. Nach Ansicht des Bündnisses ist das unzulässig, da es sich bei der Provision um Verwaltungskosten handelt, die eigentlich von der Vermieterseite zu tragen sind.

Die Entwicklung der Kosten zeigt die Dimension des Problems. Im Schöneberger Fall stiegen die Versicherungskosten innerhalb von acht Jahren um rund 215 Prozent. Während Vonovia-Mieter:innen 2022 etwa 0,39 Euro pro Quadratmeter und Monat zahlen mussten, verlangte die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Degewo in vergleichbaren Gebäuden lediglich 0,19 Euro pro Quadratmeter. Als Vergleichsmaßstab gilt der Berliner Betriebskostenspiegel der Senatsverwaltung für Wohnen. Für 2023 weist er durchschnittliche Versicherungskosten von rund 0,23 Euro pro



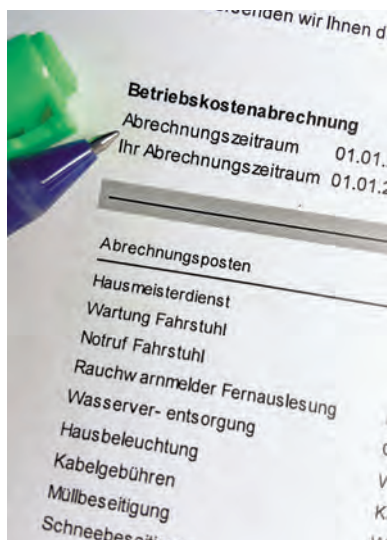
Fotos: Nils Richter

Quadratmeter aus. Im konkreten Fall wurden jedoch 0,45 Euro pro Quadratmeter abgerechnet, also fast das Doppelte.

Der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Sebastian Bartels, spricht von einer Entscheidung mit Signalwirkung und fordert, dass der Konzern seine Abrechnungen der Jahre 2021 bis 2023 überprüft und überhöhte Kosten künftig nicht mehr auf Mieter:innen umlegt. *Stefan Klein*

500 Euro zurück an die Mieterin, weil die Vonovia überhöhte Versicherungskosten abrechnete

◀ Ein kritischer Blick in die Abrechnung und ein Vergleich – zum Beispiel mit dem Betriebskostenspiegel – entlarvt Übertuerungen



Klägerin aus Schöneberg und ihre Nachbar:innen hatten sich seit Jahren gegen aus ihrer Sicht überhöhte Positionen in den Nebenkostenabrechnungen gewehrt.

Nach Einschätzung des Berliner Bündnisses gegen Vonovia & Co. ging es dabei nicht um einen einfachen Abrechnungsfehler, sondern um einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot: Vermieter:innen sind verpflichtet, bei umlagefähigen Kosten wirtschaftlich zu handeln. Für rund 140 000 Wohnungen wurde über einen Makler eine Sammelversicherung organisiert, für die eine Pro-



Laura Breiling, Patrick Oelze: *Dit is Berlin. Das Wimmelbuch.* Herder Verlag, Freiburg, 2026, 26 Euro

BUCH

Berliner Gewimmel

„Berlin ist selbst ein Wimmelbild: groß und vielfältig, und immer entdeckt man etwas Neues“, schreiben die Illustratorin Laura Breiling und ihr Co-Autor. Bunt und vielfältig haben sie zwölf aus ihrer Sicht Berlin-typische Orte abgebildet – von der Museumsinsel über die Berliner Clubs bis zum Botanischen Garten. Auf jedes Wimmelbild folgt eine Doppelseite mit Erklärungen zu Ort und dargestellten Personen, Gegenständen, Veranstaltungen oder Historischem. So kann man sich beim Tempelhofer Feld in die dort siedelnden Tierarten, den Rosinenbomber, Rollschuhtänzerin Oumi Janta oder das Festival der Riesendrachen vertiefen. Dabei verschmelzen Zeiten und Geschichten: Am Kotti etwa tummeln sich neben Rio Reiser auch Herr Lehmann, Quentin Tarantino, Günther Krabbenhöft und Theodor Fontane. Fazit: Ein politisches, witziges und lehrreiches Werk über „Wimmelberlin“, das auf verschiedenen Ebenen funktioniert – für kleine Berliner:innen ebenso wie für ältere Hauptstädter:innen, für Berlinbesucher genauso wie für Alteingesessene.

kb

MIETWUCHER

Am „Ausnutzen“ scheiden sich die Geister

Wann gilt eine überhöhte Miete als Ausnutzen der Wohnungsnot? Mit dieser Frage beschäftigt sich derzeit das Amtsgericht Tiergarten. Der Ausgang eines Verfahrens könnte für viele Berliner Mieter:innen wichtig werden.

Illustration: Julia Gandras



Verhandelt wird ein Fall aus Kreuzberg. Für eine möblierte Wohnung verlangt die Vermieterin 1065 Euro Kaltmiete. Das Verfahren ist Teil mehrerer Musterfälle, mit denen Berliner Bezirke versuchen, den Paragraph 5 Wirtschaftsstrafgesetz als Sanktionsmöglichkeit deutlich überhöhter Mieten wieder stärker anzuwenden.

Der Paragraph erlaubt Bußgelder, wenn eine Miete mindestens 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt und Vermieter:innen sich dabei

ein geringes Wohnungsangebot zu nutzen machen. Genau dieser Punkt ist jedoch juristisch umstritten. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs von 2004 muss das „Ausnutzen“ sehr konkret belegt werden. Dadurch ist es in der Praxis schwierig, im Einzelfall eine überhöhte Miete nachzuweisen.

Vor Gericht schilderte der Mieter im vorliegenden Fall, wie er und seine Partnerin monatelang intensiv nach einer Wohnung gesucht hatten. Zwei Wochen vor Ablauf ihres alten

Mietvertrags erhielten sie eine Zusage für eine Wohnung in der Kreuzberger Katzbachstraße.

Der Verteidiger des Vermieters drängte darauf, dass jetzt ein Gutachten zum Wert der Wohnmöblierung erstellt wird, was eine Entscheidung des Gerichts erst einmal verzögerte. Mit Spannung wird nun erwartet, ob es zu dem Schluss gelangt, dass bereits die allgemeine Wohnungsnot als Kriterium für das „Ausnutzen“ eines geringen Angebots gilt.
Stefan Klein

Um einen Wucher zu beweisen, mussten Mieter:innen bislang ausführlich ihre Bemühungen bei der Wohnungssuche aufzeigen – reicht künftig der Hinweis auf eine allgemein bekannte Wohnungsnot?

GRAEFESTRASSE 13

Nach sechs Jahren noch keinen Schritt weiter

Warum ist der Eigentümer der Graefestraße 13 nicht in der Lage, innerhalb von sechs Jahren relativ einfache Brandschäden zu beseitigen und die Wohnungen wieder benutzbar zu machen?

Sieben von acht Wohnungen im Vorderhaus stehen seit dem Brand im Januar 2020 leer. Zwar wurden sie von der Bauaufsicht Friedrichshain-Kreuzberg nach wenigen Monaten wieder freigegeben, doch

der Eigentümer sprach unter Androhung strafrechtlicher Maßnahmen ein Betretungsverbot aus. Einige Mieter:innen harren bis heute in Zwischenlösungen aus, andere haben sich angesichts der völligen Ungewissheit mittlerweile etwas anderes gesucht.

Anstatt die Wohnungen wieder in Ordnung zu bringen, wurden Kündigungen ausgesprochen und eine Komplettsanierung inklusive Fahrstuhleinbau und Dachgeschossausbau angekündigt – Maßnahmen, für die die Eigentümer-GbR aus München allerdings gar kein Geld hat. Von erforderlichen 5,7 Millionen Euro Sanierungskosten spricht Rechtsanwalt und Eigentümerversorger Robby Fichte in einer Stellungnahme an das MieterMagazin. Der Sanierungsbedarf habe sich im Laufe der Jahre als erheblich höher herausgestellt als zunächst angenommen. Allerdings

haben diese Maßnahmen größtenteils mit dem Brand gar nichts zu tun. Zudem bleibt auch unklar, warum die Sanierung nicht im bewohnten Zustand möglich sein soll. Gaby Gottwald, stadtentwicklungspolitische Sprecherin der Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung, bezweifelt, dass es jemals die Absicht gab, die Immobilie wieder bewohnbar zu machen. Sie fordert Ordnungsmaßnahmen durch den Bezirk oder die Einsetzung eines Treuhänders. Nach Auskunft des Bezirksamts sind wegen des Leerstands mehrere Verfahren beim Verwaltungsgericht anhängig. Inzwischen hat die Eigentümer-GbR dem Bezirk einen Verkauf vorgeschlagen. „Aktuell wird die Ansprache potenzieller Ankäufer vorbereitet, insbesondere von Genossenschaften“, heißt es dazu im Bezirksamts.
Birgit Leiß

Vorher (links) wie nachher (rechts) und dazwischen liegen sechs Jahre



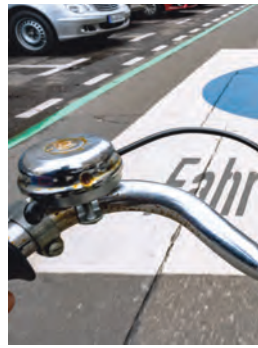
Fotos: Christian Muhrbeck



Als man vor 100 Jahren begann, Berlin in eine autogerechte Stadt umzubauen, gab es 14 400 Autos. Dass dieser Entwurf heute bei 1,23 Millionen Autos nicht mehr funktionieren kann und die Stadt inzwischen buchstäblich unter die Räder gekommen ist, liegt auf der Hand. Auch zum Schutz des Klimas, zur Schonung von Umwelt und Gesundheit sowie zur Vermeidung von tödlichen Unfällen muss der Autoverkehr reduziert und das öffentliche Straßenland für andere Nutzer wieder attraktiv werden. Weil der CDU-SPD-Senat die Verkehrswende ausbremst, wächst der Unmut der mehrheitlich nicht motorisierten Berliner:innen. Jetzt läuft ein Volksbegehren für eine weitgehend autofreie Innenstadt.



Foto: pa/Monika Skolimowska



Kommt jetzt die Stadt für alle

„Berlin autofrei“ fordert die gerechte Nutzung des

Bis zum 8. Mai will die Initiative „Berlin autofrei“ 175 000 gültige Unterschriften sammeln, damit der „Verkehrsentscheid“ am 20. September, dem Tag der Abgeordnetenhauswahl, zur Abstimmung gestellt werden kann. Das Volksbegehren will den motorisierten Individualverkehr begrenzen, die Zahl der Verkehrstoten und Verletzten senken, Lärm und Abgase reduzieren, das Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden auf den Straßen erhöhen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität steigern.

Der aktuelle Vorstoß ist bereits das zweite verkehrspolitische Volksbegehren. 2016 war die Initiative Volksentscheid Fahrrad so erfolgreich, dass der Senat 2018 wesentliche Teile des Begehrens als Berliner Mobilitätsgesetz übernahm. Darin ist vorgeschrieben, den Fahrrad- und den öffentlichen Verkehr in der Verkehrsplanung vorrangig gegenüber

dem Autoverkehr zu behandeln. Der 2023 gewählte CDU-SPD-Senat bekennt sich ganz offen dazu, dagegen zu verstoßen: „Wir haben Einseitigkeiten zulasten des motorisierten Individualverkehrs beendet“, erklärt Verkehrssenatorin Ute Bonde (CDU). Sie möchte im Mobilitätsgesetz „pragmatisch weiterentwickeln, was den Alltag bremst“. Ihr Credo: „Entscheidend ist, dass Mobilität nicht zum Kulturkampf wird, sondern zu einer gemeinsamen Aufgabe mit klaren, fairen Regeln statt ideologisch zu übersteuern.“

Schwarz-roter Kurswechsel

Der Kurswechsel zeigte sich schon, als Bundes Kurzzeit-Amtsvorgängerin Manja Schreiner (CDU) gleich nach ihrem Antritt alle laufenden Radwegeplanungen stoppte, um sie

zu „überprüfen“. Vor allem sollten keine Parkplätze entfallen. Sogar bereits markierte Radstreifen wurden nicht freigegeben. Diese Blockade dauerte Monate, hat die Projekte erheblich verzögert und entsprechend verteuert.

Das vollmundige Versprechen des Regierenden Bürgermeisters Kai Wegner (CDU), er wolle den rotgrün-roten Vorgängersenk bei Radwegbau „locker überbieten“, endete blamabel: Während 2022 unter Rot-Grün-Rot noch 26,5 Kilometer neu gebaut oder modernisiert wurden, waren es im Jahr 2025 nur 20,5 Kilometer. Der im Mobilitätsgesetz bis 2030 festgeschriebene Ausbau des Radwegenetzes auf 2700 Kilometer ist dem Verein Changing Cities zufolge erst zu sieben Prozent bewältigt. „Verkehrssenatorin Ute Bonde und ihre Parteifreunde in der CDU haben kein Problem damit, das Mobilitätsgesetz komplett



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Sabine Mittermeier



Foto: Adobe Stock/Fontano



Foto: pa./Jürgen Heid

Initiative Berlin
autofrei:
verkehrsentscheid.de

Changing Cities e.V.:
changing-cities.org

Aktionsbündnis
A100 stoppen:
www.a100stoppen.de

Initiative „Beermann-
straße bleibt“:
[beermannstrasse
bleibt.de](http://beermannstrasse
bleibt.de)

Straßenlands

zu ignorieren“, beklagt Changing-Cities-Sprecherin Ragnild Sørensen. Gestrichen wurden auch Gelder, mit denen die Bezirke „Kiezblocks“ planen wollten – also Konzepte, um den Durchgangsverkehr aus Wohngebieten herauszuhalten.

„Verkehrswende rückwärts“

Tempo-30-Limits, die zur Luftreinhaltung verhängt worden waren, hat die Senatorin an 23 Straßenabschnitten aufgehoben. Dass der Verkehrssektor auf dem Weg zur klimaneutralen Stadt jedes Jahr die CO₂-Reduktionsziele deutlich verfehlt, weiß Ute Bonde – schließlich ist sie auch Umweltsenatorin.

Der Ausbau des Straßenbahnnetzes wird an vielen Stellen mit kleinlichen Argumenten verzögert und verhindert. CDU und SPD setzen lieber auf

den Bau von U-Bahnen, der viel länger dauert und um ein Mehrfaches teurer ist. Das Schumacher-Quartier in Tegel soll nun nicht per Straßenbahn, sondern mit einer Magnetschwebebahn von Spandau her erschlossen werden. Auffällig ist, dass der Senat die Lösungen bevorzugt, die dem Autoverkehr nicht den Platz

auf der Straße streitig machen. Am deutlichsten wird die „Verkehrswende rückwärts“ daran, dass der Senat am Weiterbau der Stadtautobahn A100 unbeirrt festhält. Bei der Eröffnung des 16. Abschnitts wurde sehenden Auges ein Dauerstau am Endpunkt in Treptow in Kauf genommen. Das Argument, die Autobahn

Foto: Sabine Mittermeier



Eine Ikone des Automobilismus: die Kant-Garagen

Am Anfang des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Berlin zu einer autoverrückten Stadt. Die Hauptstädter pilgerten sonntags zu Autorennen auf der Avus, und einige konnten sich auch den Traum vom eigenen Auto erfüllen. In dieser Zeit schossen überall Garagenbauten aus dem Boden, darunter auch der 1930 eröffnete Kant-Garagenpalast in der Kantstraße 126/127. Mit seiner weltweit einzigartigen Vorhangsfassade gilt das Bauwerk im Stil der Neuen Sachlichkeit als eines der bedeutendsten architektonischen Zeugnisse der Automobilisierung Deutschlands. Ursprünglich verfügte das Parkhaus mit 300 Plätzen über abschließbare Fahrzeugboxen, sogenannte Heinrichs-Boxen. Der Garagenbetrieb, zu dem auch eine Tankstelle gehörte, lief noch bis 2017, anschließend erfolgte der Umbau zum Bürogebäude. *bl*

„Berlin be-
kommt die Ver-
kehrswende nicht
hin“, meint der
Verein Changing
Cities resigniert

würde die umliegenden Kieze vom Verkehr entlasten, wendete sich ins Gegenteil. Die Straßen vor der Eisenbrücke sind zugestaut, Autofahrende suchen sich Schleichwege, Buslinien mussten unterbrochen werden. Das in Alt-Treptow, Kreuzberg und Neukölln angerichtete Chaos dient dem Senat nun als Begründung für den Weiterbau der Autobahn. In dieser Logik entstehen scheinbar immer neue Sachzwänge, die Betonchneise weiter durch die Stadt zu schlagen.

„Berlin hat das Handtuch geworfen: Wir bekommen keine Verkehrswende“, fasst Ragnild Sørensen von Changing Cities zusammen. „Es lässt

le, zu wenig Platz für Begrünung und Schatten – die Berliner Verkehrspolitik wird den Ansprüchen einer sicheren und klimaangepassten Stadt nicht gerecht“, kommentiert ADFC-Vorstand Evan Vosberg. Unterstützung kommt vom Bund für Umwelt und Naturschutz BUND. „Es darf nicht länger hingenommen werden, dass Menschenleben durch eine verfehlte Verkehrspolitik gefährdet werden“, sagt BUND-Verkehrsexpertin Katharina Wolf. „Die Verkehrspolitik der CDU setzt auf rückwärtsgewandte, teure, langwierige und klimaschädliche Großprojekte statt auf preiswerte, schnell zu realisierende, umwelt- und menschenfreundliche Vorhaben.“

Ganz anders der ADAC: „Autofrei ist sinnfrei.“ Der Automobilclub sorgt sich, dass Menschen, die auf einen eigenen Pkw angewiesen sind, gezwungen sein könnten, ihr Wohnviertel zu verlassen. „Initiativen wie autofreies Berlin oder auch die wachsende Zahl von Kiezblocks in den Stadtbezirken polarisieren unnötig und verhärten lediglich die Fronten zwischen den Verkehrsteilnehmenden“, sagt ADAC-Verkehrsvorstand Martin Koller, der den Verkehrsentscheid für „einen massiven Eingriff in die Grund- und Freiheitsrechte“ hält. Berlins Verfassungsgerichtshof sieht das jedoch anders: Das vorgeschlagene Gesetz greife nicht in die Grundrechte ein und sei auch nicht unverhältnismäßig, denn es werden überragend wichtige Gemeinwohlziele verfolgt: der Schutz von Leben und Gesundheit sowie der Umwelt- und Klimaschutz. Insbesondere beim



Foto: Sabine Mittermeier

„Autofrei ist
sinnfrei“, geißelt
der ADAC jeden
Versuch, den Ver-
kehr sicherer zu
machen

sich nicht ignorieren, dass die Berliner CDU seit Jahren eine ideologische Politik zugunsten des Autoverkehrs betreibt“, erklärt Judith von Falkenhausen vom alternativen Verkehrsclub Deutschland (VCD). Auch der Fahrradclub ADFC begrüßt, dass sich Berliner:innen mit dem Verkehrsentscheid für eine lebenswerte Stadt einsetzen. „Zu viele Verkehrsunfäl-



Foto: Sabine Mittermeier

Schutz von Leben und Gesundheit tut Berlin zu wenig. Ihrer Absicht, die Zahl der Verkehrstoten auf Null zu senken („Vision Zero“) kommt die Stadt nicht näher. Im Jahr 2025 sind 38 Menschen im Berliner Straßenverkehr getötet worden. 18 von ihnen waren zu Fuß unterwegs. Seit 2020 sind jährlich zwischen 37 und 56 Verkehrstote zu beklagen. Ein Rückgang ist nicht zu erkennen.

Null Verkehrstote – ein realistisches Ziel

Dass ein Jahr ohne Verkehrstote kein unrealistischer Traum sein muss, zeigt die finnische Hauptstadt Helsinki. Zwischen Juli 2024 und Juli 2025 ist dort niemand im Straßenverkehr zu Tode gekommen. Das liegt vor allem an der konsequenten Geschwindigkeitsreduzierung: Seit 2019 darf in Helsinki nur noch auf wenigen größeren Stadtstraßen mit 40 oder 50 km/h gefahren werden, ansonsten gilt Tempo 30. Zusätzlicher Erfolgsfaktor: Es wird auch kontrolliert. In Berlin ist hingegen das Risiko, beim zu schnellen Fahren erwischt zu werden, sehr gering. Entsprechend niedrig ist die Geschwindigkeitsdisziplin der Autofahrer:innen. Als vor 100 Jahren das Automobil begann, die Straßen zu erobern, war es ein Sinnbild der modernen Zeit: Es versprach, individuell und schnell an jedes Ziel zu kommen. „Wir setzen uns ans Steuer unseres Automobils und fahren betriebssicher durch die elektrisch bestrahlte Ehrenpforte des unbegrenzten Imperiums der Zukunft“, schwärmte 1926 der Schrift-

Alles unter einem Dach: Mietshaus in der Düsseldorfer Straße



Foto: Sabine Mittermeier

In der Zeit des aufblühenden Individualverkehrs entstand in der Düsseldorfer Straße, Ecke Umlandstraße ein Mietshaus mit Autosalon, Tiefgarage, Werkstatt und Tankstelle. Diese Fünfer-Kombination ist einzigartig in Berlin. 1925 bis 1927 von Wilhelm Keller und Rudolf Prömmel gebaut, ist es zudem die vermutlich älteste Großgarage in Wilmersdorf. Der Autosalon, eine Art Verkaufspavillon im Vorderhaus, existierte zwar nur in den ersten Jahren, doch die Stellplätze waren heiß begehrt. Für die Mieter:innen sowie die benachbarte Bäckerei war die Anlage ein Albtraum. Die damaligen Verkehrsvorschriften verlangten nämlich, dass bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage gehupert werden musste. 2022 wurden trotz Denkmalschutz große Teile der Anlage abgerissen. Das Tankwarthäuschen im Hof blieb erhalten. *bl*



steller Eugen Diesel, Sohn des Motor-Erfinders. Auch die Stadtplaner waren schon in den 1920er Jahren vom Auto begeistert und gleichzeitig fasziniert vom Chaos, das es auf den Kreuzungen anrichtete. „Das Auto hat die Stadt zerstört, das Auto muss die Großstadt retten“, stellte der Vordenker der modernen Architektur Le Corbusier schon 1925



Foto: Sabine Mittermeier

fest. In Berlin plante der Stadtbaurat Martin Wagner einen vollständigen Umbau des Potsdamer Platzes mit kreuzungsfreien Hochstraßen. Dabei kamen im Jahr 1925 auf 1000 Berliner:innen noch nicht einmal vier Autos. Heute sind es ungefähr 320 pro 1000 Menschen, im deutschen Bundesdurchschnitt sogar über 550. Richtig Schwung kam in den autofreundlichen Stadtbau erst nach dem Krieg. Die Aufbaupläne sahen in Ost und West ein Raster von Schnellstraßen vor. In einer Werbebroschüre von 1957 für die geplanten Auto-

straßen fragte der Senat: „Und die Fußgänger?“ – und gab die launige Antwort: „Mit unverbesserlichen Neandertalern kann sich die neue Straße nicht abgeben. Wer ein Ziel hat, soll im Auto sitzen, und wer keines hat, ist ein Spaziergänger und gehört schleunigst in den nächsten Park.“

Die „autogerechte Stadt“ – Jahrzehnte einer Utopie

Das Schlagwort der „autogerechten Stadt“ stammt vom Titel eines Buches, das der Stadtplaner Hans Bernhard Reichow 1959 veröffentlicht hat. In der Folge wurden nicht nur neue Schnellstraßen quer durch die Stadt geschlagen, sondern auch bestehende Straßen verbreitert, indem Bürgersteige verschmälert, Vorgärten planiert, Baumreihen abgeholzt und Straßenbahnen abgeschafft wurden. Auch Ost-Berlin plante sehr breite Verkehrsschneisen. So baute man beim Neuaufbau des Alexanderplatzes völlig überdimensionierte Straßen, verbannte die Straßenbahnen und zwang Fußgänger:innen in Unterführungen. Immerhin blieb ansonsten die Straßenbahn in Ost-Berlin erhalten, und die großen Neubauviertel Marzahn und Hellersdorf waren von Anfang an mit S- und U-Bahn erschlossen – anders als das Märkische Viertel oder das Falkenhagener Feld. Die Dominanz des Autos hat das Straßenbild verändert. Für Kinder war Spielen auf der Straße nicht mehr denkbar. An vielen Straßen werden seit langem die Menschen mit Gittern daran gehindert, die Fahrbahn

Foto: Christian Muhrbeck



Mahnmal der autogerechten Stadt: die „Schlange“

Wohl kaum ein Gebäude verkörpert den Geist der 1970er Jahre so sehr wie die markante Autobahnüberbauung in der Schlangenhagener Straße. Die Entstehungsgeschichte ist eng mit dem Bau der Stadtautobahn A100 verknüpft. Die „Schlange“ sollte zum einen die Zerschneidung des Wohngebiets durch die Autobahntrasse verhindern und zum anderen in der geteilten Stadt dringend benötigten Wohnraum schaffen. Die Art und Weise, wie dabei Verkehrsflächen genutzt wurden, ist in technischer Hinsicht einmalig. So wurde der Autobahntunnel von der Wohnbebauung getrennt, so dass eine Schallübertragung zwischen den Bauwerken verhindert wird. Die Mieter:innen der rund 1750 Wohnungen haben nicht nur den kürzesten Weg von und zur Autobahnabfahrt, sondern auch ausreichend Stellplätze. Das galt damals auch im Sozialen Wohnungsbau als unabdingbar. *bl*

Marie Wagner und Gerald Stephani, Initiative „Berlin autofrei“



Foto: Sabine Mittermeier

„Es gibt kein Grundrecht auf Autofahren“

Der Gesetzentwurf der Initiative für den Verkehrsentscheid sieht vor, private Fahrten innerhalb des S-Bahn-Rings drastisch einzuschränken. Das MieterMagazin sprach mit Marie Wagner und Gerald Stephani, die sich in der 2019 gegründeten Initiative „Berlin autofrei“ engagieren.

MieterMagazin: Wie läuft es? Gelingt es, die erforderlichen 175 000 Stimmen zusammenzubekommen?

Gerald Stephani: Stand Anfang März haben wir über 13 000 Stimmen. Mit den steigenden Temperaturen können wir sicherlich mehr Menschen auf der Straße erreichen.

MieterMagazin: Gäbe es nicht weniger einschränkende Möglichkeiten, um den Autoverkehr zu reduzieren?

Marie Wagner: Für die Ziele, die wir verfolgen – mehr Lebensqualität durch Klimaschutz, Sicherheit, Gesundheit – gibt es kein milderes staatliches Mittel, so die Feststellung des Berliner Verfassungsgerichts. Das Gericht hat in seinem Urteil auch klipp und klar gesagt: Es gibt kein Grundrecht auf Autofahren. Und das Gute ist: Während Städte wie Kopenhagen oder Paris für den Umbau viel Geld in die Hand nehmen mussten, sieht unser Modell keinerlei Mehrkosten vor. Im Gegenteil. Verwaltungskosten von circa 5 Millionen Euro jährlich stehen rund 425 Millionen Euro an Einsparungen gegenüber, wenn die Kosten des Individualverkehrs wegfallen, zum Beispiel durch Unfälle, Staus oder Klimaschäden. ▶

an nicht dafür vorgesehenen Stellen zu überqueren.

Auch das Wohnen hat die autogerechte Stadt völlig gewandelt. Früher war eine Wohnung im ersten Stock („Bel Etage“) an einer breiten, repräsentativen Hauptstraße die renommierteste Wohnadresse. Heute sind wegen Verkehrslärm und der Abgas-

◀ Absperrgitter zur Straße sollen Sicherheit gewährleisten und bewirken Bewegungseinschränkungen

► **MieterMagazin:** Ist nicht eine weitere Polarisierung der Gesellschaft zu befürchten? Immerhin hat rund die Hälfte der Berliner Haushalte ein Auto.

Gerald Stephani: Wir erwarten das Gegenteil. So wie es jetzt ist, ist es sozial ungerecht. Die 10 Euro für das Anwohnerparken im Jahr decken beispielsweise nicht einmal die Verwaltungskosten. Es kann doch nicht sein, dass für die Mehrkosten alle aufkommen müssen. Nur 11 Prozent der Fahrten innerhalb des Rings werden mit dem Pkw zurückgelegt. Der öffentliche Raum, der frei wird, kann für vielerlei Aktivitäten genutzt werden. Das wird der sozialen Spaltung entgegenwirken. Wie toll könnte es sein, wenn ich mich mit meinem Kind auf der Straße gefahrlos bewegen könnte. Was für ein Zuwachs an Lebensqualität und Sicherheit – für alle!

Marie Wagner: Wir haben uns daran gewöhnt, dass überall Autos den Platz besetzen. Aber das ist kein Normalzustand. So wie es jetzt ist, kann es nicht weitergehen! Es ist eine Politik für eine Minderheit. Ich bin überzeugt: Von weniger Autos profitieren alle. Gerade ärmere Menschen leben oft an verkehrsbelasteten Straßen und leiden unter dem Lärm. Nach unserem Modell kann eine vierköpfige Familie an 48 Tagen im Jahr das Auto im Innenstadtbereich nutzen und abstellen. Das ist fast jedes Wochenende!

MieterMagazin: Und wer soll das alles kontrollieren und überwachen? Droht da nicht ein Bürokratiemonster?

Marie Wagner: Wir schlagen ein einfaches Online-Verfahren vor. Ausnahmegenehmigungen, etwa für Pflegedienste oder Lieferverkehr, können online beantragt werden. Für private Fahrten, egal ob mit dem eigenen Pkw oder einem Mietwagen, soll ein QR-Code in der Windschutzscheibe genügen.

Interview: Birgit Leiß

So wirksam ► wie umstritten: Kiezblocks verhindern den Schleichverkehr durch Nebenstraßen

belastung höhergelegene Wohnungen in Hinterhäusern oder Nebenstraßen weitaus beliebter. Sozialstudien zeigen hingegen, dass an den Hauptverkehrsstraßen überwiegend Menschen mit geringem Einkommen wohnen, während Bessergestellte in ruhigere Lagen ziehen. Die autogerechte Stadt hat stark zur sozialen

Entmischung beigetragen. Dass das Konzept dem immer weiter wachsenden Autoverkehr nicht gerecht werden kann, dämmerte vielen schon in den 1970er Jahren. Der Düsseldorfer Verkehrsplaner Hans-Joachim Meyer brachte es 1989 auf den Punkt: „Wir müssten die Straßen noch einmal doppelt so breit machen, dann könnte jeder mit dem Auto in die Innenstadt. Bloß, dann gibt es keine Innenstadt mehr.“

Mühsamer Weg von autogerecht zu menschengerecht

Auch wenn niemand mehr offen die autogerechte Stadt als Ziel ausgibt, geht die Stadtzerstörung weiter. Für den Bau der A100 sind in Treptow schon 2015 die Altbau-Häuser Beermannstraße 20 und 22 enteignet und abgerissen worden. Beim nächsten Bauabschnitt soll es den Häusern 16 und 18 an den Kragen gehen, vor allem um dort die Baulogistik unterzubringen. „Es ist unerträglich, dass gewachsene Nachbarschaften und bezahlbare Wohnungen vernichtet werden sollen, um Platz für Materialcontainer und Baggerparkplätze zu schaffen“, sagt Jennifer Rinke von der neu gegründeten Mieterinitiative „Beermannstraße bleibt“, die sich für den Stopp der Autobahnplanungen einsetzt.

Die jahrzehntelange Bevorzugung des Autos hat sich in vielen Köpfen als naturgegebener Normalzustand festgesetzt. Deshalb ist die Umkehr von der autogerechten zur menschengerechten Stadt mühsam. Wer we-

niger Durchgangsverkehr, Tempo 30, brauchbare Radwege oder sichere Fußgängerquerungen fordert, muss mit erbittertem Widerstand der Autolobby rechnen und gegen absurde verwaltungstechnische Hürden ankämpfen. Immer noch wird Wohnungsbau an großen Straßen abgelehnt, weil an einem so lauten Standort das Wohnen unzumutbar wäre. Niemand scheint die darin liegende Kapitulation zu erkennen: Man könnte ja auch den Lärm reduzieren, um das Wohnen zu ermöglichen. An den Rückbau von überbreiten Straßen traut man sich kaum heran. Es scheitert selbst in klaren Fällen wie der Hohenstaufenstraße in Schöneberg. Zur Verbreiterung der



Foto: Sabine Mittermeier

Straße wurden in den 1970er Jahren die Häuser auf der Nordseite abgerissen – bis auf die Nummer 22, deren Eigentümer sich vor Gericht erfolgreich gegen den Abriss wehrte. Bis heute müssen Autos hier auf dem Weg Richtung Wilmersdorf um das Haus herumkurven. Zu Staus kommt es trotzdem nicht – der Durchbruch war offensichtlich unnötig. 1989 gab es erste Pläne, die Straße auf ihre alte Breite zurückzuführen, um dort 100 Wohnungen zu bauen, doch der Verkehrssenator stellte sich damals quer. Bis heute ist die Hohenstaufenstraße 22 eines der eindrucklichsten Mahnmale der autogerechten Stadt.

Jens Sethmann

Wohnen mit Auto vorm Schlafzimmer: die CarLofts in Kreuzberg



Foto: Sabine Mittermeier

Wohnen ohne Parkplatzsorgen und ohne Angst, dass der geliebte Sportwagen zur Zielscheibe von Kreuzberger Randalierenden wird – das CarLoft-Projekt in der Reichenberger Straße sorgte in den Nuller-Jahren für Aufsehen. Das Konzept: Die Autos kommen per Aufzug mit auf die Etage. Zu allen 11 Lofts gehört eine sogenannte „CarLoggia“, in die das Auto mit einem speziellen Schwerlastaufzug nach oben transportiert wird. Er befördert Auto samt Fahrer:in in zweieinhalb Minuten in die jeweilige Etage. Dem Erfinder und Bauherrn ging es in erster Linie darum, mitten in der Stadt ein Einfamilienhaus-Feeling mit Garage und Garten zu schaffen. Die Eigentümer:innen haben sogar die Möglichkeit, zwischen Schlafzimmer und CarLoggia eine Glaswand ziehen zu lassen. So hat man das geliebte Stück immer im Blick. bl

Das Wahlforum I des Berliner Mietervereins betrachtete die Neubautätigkeiten, insbesondere der kommunalen Wohnungsunternehmen

SPD-Spitzenkandidat Steffen Krach will jeden willkommen heißen, der Wohnraum schafft und sich an die Regeln hält



Fotos: Sabine Mittermeier

es nicht gehen. Wir müssen mit der privaten Bauwirtschaft zusammenarbeiten.“ Christoph Meyer (FDP) hält das Ziel, den Bestand der LWU von derzeit 360 000 auf 500 000 Wohnungen zu erhöhen, für falsch. Die Linke will sich beim Neubau auf die geplanten 24 neuen Stadtquartiere konzentrieren. Die FDP sieht



BMV-WAHLFORUM I Neubau: Im Wesentlichen nichts Neues

■ Über den zweiten Teil des Wahlforums, der am 19. März stattfand, berichten wir in der nächsten Ausgabe. Der dritte Teil folgt am 21. Mai zum Thema „Landesrechtliche Instrumente für eine soziale Wohnungspolitik“: www.berliner-mieterverein.de/termine.htm

Der Berliner Mieterverein (BMV) hat den Wahlkampf früh eröffnet und lädt die Spitzenkandidat:innen von fünf Parteien zu einem dreiteiligen Wahlforum ein. Im ersten Teil ging es am 19. Februar um die Frage: „Bezahlbaren Wohnraum schaffen – was können die landeseigenen Unternehmen besser machen?“

Die Wohnungspolitik wird bei der Abgeordnetenhauswahl am 20. September zweifellos eine wichtige Rolle spielen. „Es ist unzweifelhaft, dass viele bezahlbare Wohnungen geschaffen werden müssen“, sagte der BMV-Vorsitzende Rainer Tietzsch zur Einleitung der Diskussionsrunde. Die Neubauziele werden aber Jahr für Jahr verfehlt – sowohl von den landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) als auch von den privaten Firmen.

„Die Potenziale werden nicht genutzt“, bemängelt Werner Graf (Bündnis 90/Die Grünen). Durch Umbau, Umnutzung und serielle Bauweise könnte viel mehr Wohnraum geschaffen werden. Steffen Krach (SPD) verspricht: „Wir werden die Wohnraumförderung stärken.“ Er ist überzeugt, dass das jährliche Ziel von 20 000 neuen Wohnungen mit dem Schneller-Bauen-Gesetz und dem Bau-Turbo erreicht wird. „Jeder Private, der Wohnraum schafft und sich an die Regeln hält, ist herzlich willkommen“, so Krach.

„Ohne Private wird es nicht gehen“

„Private bauen keine bezahlbaren Wohnungen“, meint hingegen Elif Eralp (Linke). Sie fordert deshalb ein kommunales Wohnungsbauprogramm für die LWU. Ersin Nas, der als baupolitischer Sprecher der CDU den Regierenden Bürgermeister Wegner vertrat, ist wiederum überzeugt: „Allein mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen wird

dagegen großes Potenzial für Nachverdichtungen. „Berlin ist total zersiedelt“, sagt Christoph Meyer. „Wir müssen auch über die Randbebauung des Tempelhofer Feldes reden und die Flächen auf den Markt bringen.“ Steffen Krach entgegnet: „Das Tempelhofer Feld ist eine Scheindebatte. Damit löst man keine Wohnungsnot.“

Die Mieterhöhungen bei den LWU will die Linke beenden. „Den Druck, aus den Mieten den Neubau zu finanzieren, wollen wir rausnehmen“, erklärt Elif Eralp. Die CDU sieht das Problem woanders: „Wir haben zu viel über Bezahlbarkeit geredet und zu wenig über Qualität“, so Ersin Nas. „Den Leuten geht es nicht um die Miete, sondern darum, dass der Fahrstuhl funktioniert.“

Für bezahlbaren Wohnraum im Bestand wollen SPD, Grüne und Linke verschiedene Formen einer Sozialquote für private Vermieter:innen einführen. Die FDP fordert dagegen mehr Wohngeld und erntete dafür Widerspruch: „Ich sehe nicht ein, dass der Staat über das Wohngeld den Vermietern ihre Profite sichert“, sagte Elif Eralp. Werner Graf ergänzt: „Eigentum verpflichtet. Ich möchte Vermieter, die den letzten Cent aus den Mietern rausquetschen, nicht mehr in Berlin haben.“

Jens Sethmann

Sozialpolitik durch Eigentumsförderung?

Die CDU will die Bildung von Wohneigentum mit Fördergeldern unterstützen. „Der Staat ist in der Pflicht, dafür zu sorgen, dass sich die Menschen Eigentum leisten können“, behauptet Ersin Nas. Die FDP sieht das ähnlich: „Vielleicht wäre es das Sozialste, wenn wir die Eigentumsquote auf ein Niveau wie in anderen Städten anheben“, so Christoph Meyer. Werner Graf hält eine solche „Förderung der Oberschicht“ für „absurd“. Für Elif Eralp ist das „einfach nur weltfremd“. Auch Steffen Krach winkt ab: „Wir müssen uns um die wirklichen Probleme kümmern.“

js

GESETZENTWURF ZUM MIETRECHT

Überfällige Verbesserungen

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) will Indexmieten, möblierte und Kurzzeitvermietungen regulieren sowie den Kündigungsschutz bei Zahlungsverzug verbessern. Der Deutsche Mieterbund (DMB) bezeichnet den Gesetzentwurf als „längst überfällig“, fordert aber beherrztere Schritte für mehr Mieterschutz.

Zwangsräumung nach Zahlungsverzug: Da die künftige Neuregelung der Schonfristzahlung nur einmal angewendet werden kann, wird sie von mäßigem Nutzen sein



Foto: Peter Homann/Gegendruck

„Unser soziales Mietrecht ist gut – aber sein Schutz hat Lücken“, erklärt Stefanie Hubig. Mit ihrem im Februar vorgelegten Gesetzentwurf verspricht die Ministerin „passgenaue Maßnahmen gegen die Mietenexplosion“. Indexmieten, die jährlich nach dem Lebenshaltungskostenindex steigen dürfen, sollen künftig auf angespannten Wohnungsmärkten gedeckelt werden. „Indexmietverträge dürfen nicht zur Kostenfalle werden, wenn die Inflation steigt“, so Hubig. Bei 3,5 Prozent sollen die Erhöhungen gekappt werden.

„Unser Mietrecht ist gut, hat aber Lücken“: Bundesjustizministerin Stefanie Hubig

„Der vorliegende Entwurf geht in die richtige Richtung, muss aber nachjustiert werden“: Melanie Weber-Moritz, DMB-Präsidentin

Bei der möblierten Vermietung muss der Möblierungszuschlag künftig angemessen berechnet und klar beziffert werden. Dabei wird der Mietaufschlag am Zeitwert der Möbel bemessen. Bei Vollmöblierung kann er mit fünf Prozent der Nettokaltmiete angesetzt werden. Damit möchte



Foto: DMB

die Bundesregierung verhindern, dass durch nicht nachprüfbare Zuschläge die Mietpreisbremse umgangen wird. Mit dem gleichen Ziel sollen auch Kurzzeitvermietungen auf höchstens sechs Monate begrenzt werden. Die Regelungen zur Schonfristzahlung werden erweitert. Für Mieter:innen, die in Zahlungsrückstand geraten sind, ist es bisher nur möglich, eine fristlose Kündigung durch eine Nachzahlung abzuwenden. Geplant ist, dass man einmalig auch eine ordentliche, also fristgemäße Kündi-

gung durch Nachzahlung abwehren kann.

„Die angekündigten Regelungen gehen grundsätzlich in die richtige Richtung“, erklärt DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. „Allerdings muss der vorliegende Entwurf an einigen Stellen nachjustiert werden.“

Die Kappung von Indexmieten sei richtig und notwendig. „Indexmietverträge verschieben das Inflationsrisiko einseitig auf die Mietenden“, so Weber-Moritz. Der DMB fordert deshalb, Indexmieten bei neuen Mietverträgen gesetzlich auszuschließen und bei bestehenden Indexmietverträgen Mieterhöhungen bei maximal zwei Prozent zu deckeln.

Jetziger Pauschalwert für Möblierungen untauglich

Die konkrete Ausweisung von Möblierungszuschlägen begrüßt der DMB. Es fehlten aber noch klare Vorgaben zum Ermitteln des Möbel-Zeitwerts. Die Fünf-Prozent-Pauschale ermögliche es, mit längst abgeschriebenen Möbeln die Miete hochzusetzen. Der DMB begrüßt zwar die Beschrän-



Foto: pa/Sebastian Gollnow

kung von Kurzzeitvermietungen auf sechs Monate, kritisiert jedoch, dass diese mehrmals hintereinander möglich bleiben. Mieter:innen könnten sich weiterhin zu solchen Vertragsabschlüssen genötigt sehen, obwohl sie eine Wohnung auf Dauer suchen. Die vom Mieterbund lange geforderte Ausweitung der Schonfristzahlung ist „ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Wohnungsverlust“, so Weber-Moritz. „Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten geraten Haushalte kurzfristig in Zahlungsnot.“ Wenn die Regelung aber wie vorgesehen nur einmal in Anspruch genommen werden darf, biete sie keinen ausreichenden Schutz.

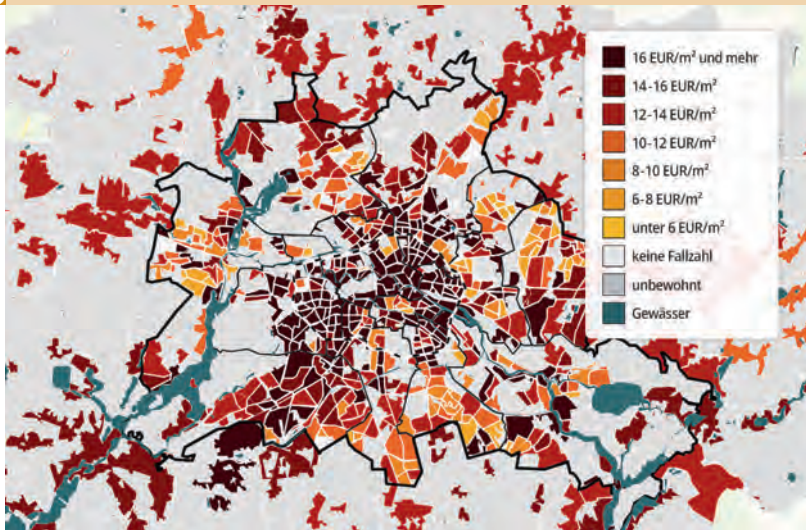
Jens Sethmann

Kommission erarbeitet Vorschläge zu Mietpreisbremse und Mietwucher

Für weitere Mietrechtsfragen hat das Justizministerium im September eine 20-köpfige Kommission einberufen. Fachleute aus Wissenschaft, Justiz und Zivilgesellschaft sollen Regelungen erarbeiten, mit denen die Mietpreisbremse und der Mietwucher-Paragraph besser durchgesetzt werden können. Wegen zahlreicher Ausnahmen und Schlupflöcher wirkt die Mietpreisbremse kaum. Überhöhte Mieten und Mietwucher können nur schwer verfolgt werden, weil bisher die Ausnutzung einer Notlage nachgewiesen werden muss. Bis Ende 2026 soll die Kommission ihre Vorschläge vorlegen. js

Die Angebotsmieten
im Jahr 2025

■ IBB-Wohnungs-
marktbericht 2025:
[www.ibb.de/
wohnungs
marktbericht](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbericht)



Screenshot: www.ibb.de

WOHNUNGSMARKTBERICHTE VON IBB UND BBU

Neue schwarze Schafe

Der Wohnungsmarktbericht der Investitionsbank Berlin (IBB) und der Marktmonitor des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zeigen: Die Mietenkrisis hält an und der Lösungsansatz „Bauen, bauen, bauen“ wirkt nicht. Stattdessen werden neue Schuldige gesucht.

„Der Preisanstieg ▶ stagniert“: IBB-Vorstand Hinrich Holm, „Die Angebotsmieten sind alarmierend, der Neubau bezahlbarer Wohnungen gering“: BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner, „Wir dämpfen nach wie vor die Mietentwicklung“: Maren Kern, BBU-Vorständin

Eine „gute Nachricht“ hatte IBB-Vorstand Hinrich Holm bei der Vorstellung des IBB-Wohnungsmarktberichts: „Der Preisanstieg, über den wir in den letzten Jahren berichtet haben, stagniert.“ In den Wohnungsangeboten ist die mittlere Nettokaltmiete mit 15,78 Euro pro Quadratmeter auf dem Niveau des Vorjahres geblieben. Allerdings liegt sie in der Innenstadt bei 19,22 Euro und in Neubauten bei 19,97 Euro. Bausenator Christian Gaebler (SPD) will die Preiskrise weiterhin mit Neu-



Foto: ibb



Foto: Christian Muhrbeck



Foto: pa/Sebastian Gollnow

trotzdem nicht unzufrieden: „80 Prozent Zielerfüllung – das erreicht zurzeit niemand.“ Mit dem Schneller-Bauen-Gesetz und dem Einfacher-Bauen-Gesetz möchte er den Rückstand aufholen. Hinrich Holm fordert zudem: „Die Enteignungsdebatte muss schnell vom Tisch.“

BMV: Neubau löst die Wohnungsmarktkrise nicht

Der Berliner Mieterverein (BMV) findet die Zahlen alles andere als beruhigend: „Besonders alarmierend sind die hohen Angebotsmieten und der viel zu geringe Neubau bezahlbarer Wohnungen“, erklärt Geschäftsführerin Wibke Werner. Neubau könne die Wohnungsmarktkrise nicht lösen und der Schutz des noch bezahlbaren Wohnraums sei „unabdingbar“. Der BBU bemüht sich, in seinem Marktmonitor die Mietenkrisis milder darzustellen. Die Berliner BBU-

Mitglieder – überwiegend landeseigene Wohnungsunternehmen und Genossenschaften – haben die Bestandsmieten im letzten Jahr um 3,6 Prozent auf durchschnittlich 7,10 Euro pro Quadratmeter erhöht. Bei Wiedervermietungen verlangten sie aber 11 Prozent mehr als im Vorjahr, im Schnitt 9,54 Euro. Bei der Erstvermietung von Neubauten werden 13,55 Euro verlangt. „Unsere Unternehmen dämpfen nach wie vor die Mietentwicklung“, ist BBU-Vorständin Maren Kern überzeugt. Sie hat neue „schwarze Schafe“ ausfindig gemacht, die für die hohen Angebotsmieten verantwortlich seien: „Profitorientierte Untervermieter.“ Das sei eine gravierende Fehlentwicklung. „Unsere Unternehmen schätzen die illegale Untervermietung auf 15 Prozent ein.“ Die Schätzung beruht auf Stichproben-Kon-

trollen der Namen auf den Klingelschildern. Es gibt allerdings keinen Beweis, dass viele Mieter:innen von ihren Untermieter:innen überhöhte Mieten kassieren.

Auf die Frage, ob das BBU-Mitglied Vonovia, das Mieterhöhungen mit selbst erfundenen Mietspiegel-Merkmalen begründet hat, nicht auch zu den „schwarzen Schafen“ gezählt werden muss, antwortet Maren Kern ausweichend: „Wir legen großen Wert darauf, dass sich unsere Unternehmen am Mietspiegel orientieren.“ „Schwarze Schafe oder die Vergesellschaftungsdebatte verantwortlich zu machen, ist nur eine Ausrede für politische Fehlentscheidungen der letzten Jahre“, kommentiert BMV-Geschäftsführerin Werner. „Die Wohnraumversorgung darf nicht dem Markt überlassen bleiben. Berlin braucht Vermietende, die sozial und gemeinwohlorientiert handeln.“ Jens Sethmann

„Geringe Mieten sind eher keine gute Nachricht“

In den BBU-Wohnungen sind die Bestandsmieten zwischen 2021 und 2025 um 11 Prozent gestiegen. Verglichen mit dem gleichzeitigen Baukostenanstieg von 45 Prozent sei das „moderat“, meint BBU-Vorständin Kern. Sie betont die vielen Aufgaben, die Wohnungsunternehmen mit den Mieteinnahmen erfüllen müssen: „Mieten finanzieren das Wohnen in all seinen Aspekten. Eine schwache Mietentwicklung ist deshalb nicht automatisch eine gute Nachricht für Mieterinnen und Mieter.“ js

bau bekämpfen, obwohl die angepeilten Ziele bislang verlässlich verfehlt wurden. Statt der geplanten 100000 Wohnungen werden in der Legislaturperiode 2021 bis 2026 nur 80000 neue Wohnungen fertig. Gaebler ist

Heizkosten-verteiler (kleines Bild) registrieren den relativen Umfang der verbrauchten Wärme, mit Hilfe der Wärmemengenzähler (großes Bild) lässt sich die absolute Menge des Verbrauchs einer Heizanlage bestimmen



Foto: pa/ZB Peter Endig



VERBRAUCHSABHÄNGIGE ABRECHNUNG

Schwindel im Umlauf

In vielen zentralbeheizten Mietshäusern gibt es immer noch keine Wärmemengenzähler, obwohl diese seit 12 Jahren Pflicht sind. Die Vermieter:innen stellen deshalb unkorrekte Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen aus und hoffen offensichtlich, dass nicht allzu viele Mieter:innen den Fehler entdecken und von ihrem Kürzungsrecht Gebrauch machen.

■ *BMV-Info 186 „Die Kürzungsrechte bei der Heizkostenabrechnung“ unter: www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter*

Zuletzt ist in zwei Spandauer Wohnanlagen der Vonovia aufgefallen, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht verbrauchsabhängig abgerechnet worden waren, weil dort die Wärmemengenzähler fehlen. Auf diese Weise werden sparsame Mieter:innen bei der Kostenumlage benachteiligt. Wo Wärmemengenzähler

fehlen, haben Mieter:innen das Recht, den Rechnungsbetrag um 15 Prozent zu kürzen. Wenn Mieter:innen einzeln gegen solche Abrechnungen Einspruch erheben, akzeptiert Vonovia erfahrungsgemäß die Kürzung. Sie gewährt aber nicht automatisch allen von den falschen Abrechnungen Betroffenen den 15-prozentigen Nachlass – und sieht sich damit im Recht.

Fehlerhafte Abrechnungen ohne Folgen

Nicht nur der berüchtigte Konzern verhält sich so. Auch bei Wohnanlagen der städtischen WBM in Friedrichshain und der ebenfalls landeseigenen Berlinovo in Lichtenberg sind im letzten Jahr solche fehlerhaften Abrechnungen bekannt geworden. Sie enthalten keine Hinweise darauf, dass nicht verbrauchsabhängig abgerechnet wurde beziehungsweise ein Kürzungsrecht besteht – geschweige denn, dass die Unternehmen den Abzug schon selbst vorgenommen hätten.

Bei den Vermieter:innen verbleibt viel Geld, wenn ein Großteil der Mieter:innen die Abrechnungen akzeptieren, weil sie die Regelung nicht kennen oder mit der Überprüfung der nicht gerade übersichtlichen Zahlenkolonnen überfordert sind.

Wohnungsunternehmen berufen sich häufig darauf, dass der Einbau eines Wärmemengenzählers unwirtschaftlich sei. Wenn dies nachweis-



Foto: Christian Muhrbeck

lich der Fall ist, darf tatsächlich mit Pauschalwerten abgerechnet werden. Wonach sich die Unwirtschaftlichkeit bemisst, ist aber nicht eindeutig geregelt. Würden alle Mieter:innen in den betroffenen Häusern Jahr für Jahr die Heizkosten um 15 Prozent kürzen, dürfte dies für die Vermieter:innen bald unwirtschaftlich werden.

Die Linksfraktion hat im Abgeordnetenhaus beantragt, dass der Senat die landeseigenen Wohnungsunternehmen anweisen soll, den 15-prozentigen Heizkostenabzug von sich aus vorzunehmen, wenn im Gebäude kein Wärmemengenzähler verbaut ist und keine Gründe vorliegen, die den Einbau unwirtschaftlich machen. Damit müssten zumindest die Mieter:innen der städtischen Wohnungsunternehmen nicht mehr einzeln ihrem Recht hinterherlaufen. Zudem sollen die Unternehmen offenlegen, wo Wärmemengenzähler fehlen. Nach Erkenntnissen der Linken betrifft es mindestens 9000 Wohnungen. „Der Willkür bei der Betriebskostenabrechnung muss endlich ein Ende bereitet werden“, fordert die Linken-Abgeordnete Hendrikje Klein. Im Parlament hat jedoch eine Mehrheit aus CDU, SPD und AfD den Antrag am 29. Januar abgelehnt.

Jens Sethmann

Wozu Wärmemengenzähler?

Ein Wärmemengenzähler ist ein Gerät, das bei einer Zentralheizungsanlage misst, wie viel Energie in die Heizwärme und in die Warmwasserbereitung fließt. Diese Aufteilung ist der erste Schritt zur Kostenverteilung. Für die einzelnen Wohnungen werden dann die Heizkosten anhand der Ablesewerte der an den Heizkörpern angebrachten Heizkostenverteiler errechnet und die Warmwasserkosten anhand der Warmwasseruhr in der Wohnung ermittelt. Wärmemengenzähler sind seit 2014 Pflicht und sollen gewährleisten, dass sich sparsamer Verbrauch auch finanziell lohnt. Fehlt ein solcher Zähler, dürfen Mieter:innen nach § 12 der Heizkostenverordnung 15 Prozent von ihren Kosten abziehen – ebenso wie in Fällen, wo Messgeräte ausfallen, keine Ablesung stattfindet oder nur nach Wohnfläche abgerechnet wird. *js*

SYSTEMRELEVANTE BERUFE

An den Rand gedrängt

Wie viel Wohnraum können sich Menschen mit systemrelevanten Berufen in europäischen Großstädten noch leisten? Eine aktuelle Untersuchung zeigt: wenig – und oft nur noch in den Randbezirken.

„Müllwerker, Krankenpflegekräfte, Polizisten arbeiten im Zentrum (...) und werden als Mieter an die Peripherie gedrängt“, schreibt das Nachrichten-Magazin Spiegel in einem aktuellen Beitrag. Der Frage, ob für die Menschen, die die Stadt am Laufen halten, Wohnraum ebendort

der Pandemie als „systemrelevant“ eingestuft wurden, sind gerade die Innenstadtbezirke kaum noch bezahlbar. Das ist insbesondere vor dem Hintergrund misslich, dass viele von ihnen im Schichtbetrieb arbeiten und weite Wege quer durch die Stadt ihre Lebensqualität stark beeinträchtigen. Die Folge: Sie ziehen weg – was den Fachkräftemangel verstärkt und die Verkehrssituation in den Städten durch mehr Pendler:innen zusätzlich belastet. „Es besteht das Risiko, nicht nur die Menschen zu verlieren, die bereits in unseren Städten leben und zusätzlich

Arbeits- und Mietmarkt hängen zusammen

auch potenzielle neue Bewohner:innen am Zuzug zu hindern“, so das Urban Journalism Network. Deutlich wird, dass Arbeits- und Mietmarkt unmittelbar zusammenhängen. Für Berlin hat das Netzwerk eine interaktive Grafik programmiert, anhand derer sich mit wenigen Klicks erkennen lässt, wo sich die Polizistin oder der Kindergärtner mit Durchschnittsgehalt noch eine Wohnung leisten können. Ist ein Bezirk nicht mehr bezahlbar, färbt er sich auf der Karte rot. Während sich Ärztinnen und Lehrer noch die allermeisten Gegenden leisten können, sieht es für Sozialarbeiterinnen oder Rettungssanitäter düster aus. Sie finden

nur noch in 50 respektive 41 Prozent der Kieze eine bezahlbare 50-Quadratmeter-Wohnung. Zum Vergleich: Jemand mit dem Berliner Medianeinkommen kann sich in 70 Prozent der Berliner Kieze noch eine Wohnung dieser Größe leisten.

Untersucht wurden neben Berlin auch andere europäische Großstädte. Auch in Prag, Warschau und Rom können sich viele Berufsgruppen in der Innenstadt kaum noch eine Wohnung leisten. Insbesondere Berufseinsteiger:innen mit niedrigem Einkommen haben es überall schwer. In Wien, wo der soziale Wohnungsbau immer noch recht verbreitet ist, ist das Bild etwas nuancierter. In Brüssel hat sich die Lage durch die in den letzten Jahren stark gestiegenen Mietpreise weiter verschärft – dort wird nun das Londoner Key-Worker-Modell (siehe Infobox) diskutiert. Eine andere Möglichkeit ist die Schaffung von Betriebswohnungen. In Berlin plant beispielsweise das Wohnungsunternehmen Berlinovo weitere Wohnungen für Beschäftigte des Landes und

Das Londoner Key-Worker-Modell

In London, wo die Mieten zu den weltweit höchsten gehören, hat man Anfang 2026 ein neues Modell vorgestellt, um bezahlbaren Wohnraum für Krankenschwestern, Polizisten und Co. vorzuhalten. Neue Wohnungen sollen demnach zu Mieten vergeben werden, die bei 40 Prozent der durchschnittlichen Nettohaushaltseinkommen der jeweiligen systemrelevanten Berufsgruppen gedeckelt sind. Bei einer Zwei-Zimmer-Wohnung ließen sich auf diese Weise jährlich 7000 Pfund (gut 8000 Euro) an Kosten sparen, so die Londoner Stadtverwaltung. 6000 solcher Wohnungen sollen bis 2030 entstehen. kb

■ Weitere Details zur Untersuchung finden sich – leider nur auf Englisch – unter: urbanjournalism.org/the-housing-games Menschen in systemrelevanten Berufen können an der Befragung teilnehmen und so Teil der Untersuchung werden.

noch bezahlbar ist, ging auch das „Urban Journalism Network“ nach, ein Netzwerk aus europäischen Journalist:innen. „Wie viel Berlin“ können sich Lehrkräfte, Busfahrer:innen, Feuerwehrleute oder Pflegekräfte noch leisten, ohne die empfohlene Wohnkostenbelastung von maximal 30 Prozent ihres Nettogehalts zu überschreiten? Das Ergebnis ist frappierend, wenn auch nicht überraschend: Für viele Menschen in Berufen, die zum Beispiel während

Wohnen in den europäischen Innenstädten können Beschäftigte mit systemrelevanten Berufen nicht mehr bezahlen: Pflegekräfte in Paris (rechts oben), Polizisten in Prag (rechts unten), Müllwerker:innen in Berlin



Foto: BSR



Foto: pa/SIPA



Foto: pa/Vit Simanek

seiner Unternehmen – bis 2029 sollen es 6800 werden. Auch Unternehmen und Kliniken, etwa Vivantes und Sana, stellen oder vermitteln Wohnungen – um Fachkräfte zu gewinnen oder zu halten.

Katharina Buri

10 FRAGEN ZUR SUBSTANDARDWOHNUNG

Kohleofen, Einfachfenster, Außenklo – welche Regeln gelten?

Es gibt sie noch: die Altbauten, an denen die Sanierungswellen der letzten Jahrzehnte spurlos vorbeigegangen sind. In ihnen wird auch heute noch mit Kohlen geheizt oder die Toilette befindet sich außerhalb auf halber Treppe. Weil Behausungen mit solcher Ausstattung nicht mehr auf der Höhe der Zeit sind, werden sie als Substandardwohnungen bezeichnet. Viele gibt es davon nicht mehr, und deshalb herrscht oft Unwissenheit über mietrechtliche Fragen – auch bei den Eigentümer:innen, die das Haus vielleicht neu erworben haben.



Gebrechlich und ohne zeitgemäße Ausstattung: Bei solchen Häusern gelten einige juristische Besonderheiten



den müssen. Wohnungen, die ausschließlich mit alten Kohleöfen beheizt werden, sind davon nicht betroffen. Einen Anspruch auf eine Modernisierung hat man nicht. Das gilt auch für Wohnungen mit Außen-WC oder ohne Bad.

2. Was ist, wenn man aus gesundheitlichen Gründen keine Kohlen mehr schleppen kann und sich notfalls auch auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung einbauen lassen würde?

Der gesetzliche Anspruch auf eine Mietermodernisierung erstreckt sich nur auf Maßnahmen zur Barrierereduzierung, E-Mobilität, Einbruchschutz und auf die Installation von Steckersolargeräten. Auch hier gilt wie bei allen baulichen Veränderungen, dass eine Zustimmung des Vermieters oder der Vermieterin erforderlich ist, aber bei diesen vier Maßnahmen darf sie nur aus triftigen Gründen verweigert werden. Der Einbau einer Gasetagenheizung als Mieterinvestition kann dagegen nicht erzwungen werden, auch nicht bei Alter oder Gebrechlichkeit (BGH vom 14. September 2011 – VIII ZR 10/11 –)

3. Muss ich akzeptieren, dass die Hausverwaltung meinen defekten Kohleofen nicht reparieren lassen will mit der Begründung, es sei ohnehin bald eine Sanierung geplant?

Nein. Die bloße Planung einer zukünftigen Sanierung entbindet den Vermieter nicht von seiner Instandhaltungspflicht. Mieter:innen haben Anspruch auf einen vertragsgemäßen Zustand während der gesamten Mietdauer. Die Höhe der Reparaturkosten spielt dabei grundsätzlich keine Rolle. Nur in extremen Ausnahmefällen könnte eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit in Betracht kommen, nämlich wenn die Reparaturkosten in keinem Verhältnis zum Wert der Sache stehen oder wenn eine baldige Sanierung tatsächlich konkret geplant und zeitnah durchführbar ist. Dies wäre aber eine sehr hohe Hürde und müsste vom Vermieter nachgewiesen werden.

Außentoilette kennt der Mietspiegel nicht – Folge: Eine Mieterhöhung kann nur anhand von drei Vergleichswohnungen begründet werden

1. Nach über 20 Jahren mit Kohleöfen hätte ich gerne endlich eine moderne Heizung. Ist der Vermieter dazu nicht sogar verpflichtet?

Nein. Derzeit gibt es keine gesetzliche Vorgabe zum Austausch von Kohleöfen. Davon zu unterscheiden sind nachträglich eingebaute Kaminöfen, die zusätzlich in einer ansonsten zentralbeheizten Wohnung zum Einsatz kommen. Nur für sie gilt, dass gemäß Bundesimmissionsschutzverordnung bestimmte Staub- und Kohlenmonoxidwerte eingehalten wer-

Ein Anspruch auf Einbau einer modernen Heizung gibt es nicht – auch wenn der Ofen aus der Steinkohlezeit stammt



4. Stimmt es, dass bei Wohnungen mit Außentoilette Mieterhöhungen nicht mit dem Mietspiegel begründet werden können?

Ja, das ist richtig. Seit 2003 werden Wohnungen, die nur über ein Außen-WC verfügen, nicht mehr vom Berliner Mietspiegel erfasst. Ein Mieterhöhungsverlangen auf die ortsübliche Vergleichsmiete (Para-



alle Illustrationen: Lisa Smith

6. Wer muss die Kosten für die turnusmäßige Reinigung des Kachelofens bezahlen?

Kommt darauf an, was im Mietvertrag steht. Ist dieser Punkt gar nicht erwähnt, muss der Vermieter das im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht übernehmen. Man kann die Hausverwaltung also alle zwei Jahre auffordern, eine Firma zu beauftragen. Steht im Mietvertrag, dass die Kosten vom Mieter zu tragen sind, gilt das auch.

7. Müssen ofenbeheizte Wohnungen mit Keller vermietet werden?

Früher galt es als Mangel, wenn eine ofenbeheizte Wohnung ohne Keller vermietet wurde. Schließlich dürfen aus Gründen des Brandschutzes Briketts und Holz nur in kleinen Mengen in der Wohnung gelagert werden. Neuere Rechtsprechung dazu existiert nicht. Immer häufiger wird der Kellerraum separat vermietet und berechnet. Hier gilt: Wenn der Keller mitvermietet wurde, also im Mietvertrag steht oder vom Hausmeister zugewiesen wurde, dürfen keine Extra-Kosten verlangt werden.

8. Habe ich einen Anspruch darauf, dass uralte Einfachfenster ausgetauscht werden?

Nein. Fenster mit Einfachverglasung stellen keinen Mangel der Mietsache dar, auch wenn die unzureichende Wärmeisolierung zu hohen Heizkosten führt. Man hat daher keinen Anspruch auf den Einbau von modernen Fenstern, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen.

9. Ich habe mir vor Jahrzehnten mit öffentlicher Förderung eine Gasetagenheizung eingebaut. Der neue Eigentümer berechnet die Miete nun plötzlich mit dem Merkmal Sammelheizung?

Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben.

Ein einvernehmlicher Mietvertrag über eine Souterrainwohnung ist auch gültig, wenn bestimmte baurechtliche Anforderungen nicht erfüllt werden



10. Was ist bei Souterrainwohnungen zu beachten?

Für die erstmalige Nutzung von Kellerräumen zu Wohnzwecken ist eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Denn es müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein, etwa die Deckenhöhe sowie ausreichende Belüftung und Belichtung. Unabhängig von dieser öffentlich-rechtlichen Seite gilt: Sind sich beide Seiten einig, kommt ein wirksamer Mietvertrag zustande – und zwar unabhängig davon, ob die Räume allen baurechtlichen Anforderungen genügen. Dies bedeutet: Ein Mietvertrag über Souterrainräume ist nicht automa-



Was als „Bad“ anzusehen ist, wird von den Gerichten ziemlich unterschiedlich beurteilt

tisch unwirksam, nur weil beispielsweise die Deckenhöhe nicht den Mindestanforderungen entspricht. Aber: Wenn die Bauaufsicht eine Nutzungsuntersagung ausspricht, weil die Genehmigung fehlt, muss man ausziehen. Man kann dann vom Vermieter Schadensersatz verlangen.
Birgit Leib

graph 558 ff BGB) ist daher formell unwirksam, wenn sich der Vermieter zur Begründung auf den Mietspiegel bezieht (LG Berlin vom 28. Oktober 2004 – 67 S 190/04 –). Die ortsübliche Miete kann auch nicht durch bestimmte Abschläge ermittelt werden. Der Vermieter hat nur die Möglichkeit, sich auf drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten zu stützen. Für Wohnungen mit Ofenheizung oder ohne Bad gilt das nicht. Hier ist im Berliner Mietspiegel 2024 explizit ein Abschlag in Höhe von 0,45 Euro pro Quadratmeter aufgeführt.

5. Fällt eine Duschkabine in der Küche in die Mietspiegel-Kategorie „ohne Bad“?

Das wird von den Gerichten unterschiedlich bewertet. Das Amtsgericht Wedding befand: Eine mobile Duschkabine mit Handpumpe in einer Speisekammer ist kein Bad im Sinne des Berliner Mietspiegels (AG Wedding vom 2. Februar 2011 – 18 C 367/10 –). Ein anderes Amtsgericht urteilte: Eine umgebaute Abstellkammer der Küche, die mit einer Dusche, einem Warmwasserspeicher und eigener Tür ausgestattet ist, ist als Bad einzuordnen (AG Mitte vom 27. Mai 2009 – 9 C 17/08 –).



Illustration: Julia Gandras

Der Wohnungstausch im Urlaub kann eine authentische, nachhaltige und obendrein preiswerte Lösung sein

WECHSELSEITIGER WOHNUNGSTAUSCH IM URLAUB

Nicht ohne Risiken

Wohnungstausch im Urlaub klingt für viele Mieter:innen nach der idealen Kombination aus Sparen und authentischem Reisen: Statt Hotel oder Ferienwohnung lebt man in einem echten Zuhause, oft in Wohnlagen, die Tourist:innen sonst verborgen bleiben, und im Gegenzug wohnt jemand anderes in der eigenen Wohnung. Das MieterMagazin erläutert, worauf man achten muss.

Möglich wird der Tausch über verschiedene Plattformen, die sich auf unterschiedliche Modelle spezialisiert haben. Zu den bekanntesten internationalen Anbietern zählen HomeExchange und Kindred, die mit Mitgliederprofilen, Bewertungen und Verifizierungssystemen arbeiten. Daneben existieren kleinere Netzwerke, thematische Communi-

ties oder Social-Media-Gruppen, in denen Nutzer:innen privat Tauschwillige suchen. Die Modelle unterscheiden sich: Beim klassischen direkten Tausch wohnen beide Parteien zeitgleich in der Wohnung der jeweils anderen Person, bei Punktesystemen sammelt man durch das Anbieten der eigenen Wohnung Guthaben und kann dieses später flexibel einlösen.

So attraktiv das Konzept ist, ganz ohne Risiken ist es nicht. Ein zentrales Thema ist Vertrauen, denn man überlässt fremden Personen den eigenen Lebensmittelpunkt mit persönlichen Gegenständen, Dokumenten und manchmal auch sensibler Technik. Trotz Bewertungen und Profilprüfungen bleibt ein Restrisiko für Schäden, Diebstahl oder Regelverstöße wie unerlaubte Partys. Wichtig ist daher, Wertgegenstände wegzuschließen, klare Hausregeln schriftlich festzuhalten und den Zustand der Wohnung vorab mit Fotos zu dokumentieren. Ebenso sollte geklärt sein, wie mit Schlüsseln, mit Nachbar:innen und mit Notfällen umgegangen wird. Auch Versicherungs-

fragen werden oft unterschätzt: Viele Hausratversicherungen decken Schäden durch fremde Nutzer:innen nur eingeschränkt ab, insbesondere wenn eine Art Gegenleistung vorliegt. Hier sollten Mieter:innen vorab bei ihrer Versicherung nachfragen, ob Schäden bei einem Wohnungstausch eingeschlossen sind oder eine Zusatzvereinbarung nötig ist. Noch heikler kann die rechtliche Seite im Mietverhältnis sein. Grundsätzlich dürfen Mieter:innen ihre Wohnung nicht ohne Zustimmung ihres Vermieters beziehungsweise ihrer Vermieterin an Dritte überlassen, außer es handelt sich nur um einen kurzfristigen Besuch. Ein Wohnungstausch kann rechtlich als Gebrauchsüberlassung an Dritte betrachtet werden, auch wenn kein Geld fließt. Wer ohne Erlaubnis tauscht, riskiert im Extremfall eine Abmahnung oder sogar die Kündigung. Deshalb empfiehlt es sich, den geplanten Tausch gegenüber dem oder der Vermietenden offen anzusprechen und eine schriftliche Genehmigung einzuholen – besonders bei längerer Abwesenheit. Während es in Berlin keine kommunalen Verbote für den Wohnungstausch gibt,

Der Tausch ist mancherorts verboten

kann dies am Urlaubsort durchaus der Fall sein. So wird zum Beispiel in Barcelona ein solcher Tausch als Kurzzeitvermietung angesehen und ist verboten.

Steuerlich ist ein reiner Tausch ohne Zahlung meist unproblematisch, doch bei Plattformen mit Punktesystem oder Zusatzleistungen kann im Einzelfall eine Bewertung als geldwerter Vorteil in Frage kommen. Transparenz und Dokumentation helfen, Missverständnisse zu vermeiden. Wer diese Punkte beachtet, sorgfältig auswählt, mit den Tauschpartner:innen offen und klar kommuniziert und rechtlich korrekt vorgeht, kann mit dem Wohnungstausch eine sehr persönliche, nachhaltige und kostengünstige Urlaubserfahrung machen, die weit über das klassische touristische Wohnen hinausgeht.

Stefan Klein

Bekannte Plattformen für den Wohnungstausch

HomeExchange: Eine der größten Tauschbörsen weltweit mit Punktesystem, Mitgliederprofilen und Verifizierungsoptionen.

www.homeexchange.com

Kindred: Communitybasierter Dienst mit Identitätsprüfung und kuratierten Wohnungen, vor allem in Metropolen.


www.livekindred.com

HomeLink: Seit Jahrzehnten bestehende Organisation mit Fokus auf klassischem Direkttausch und persönlichem Austausch.

www.homelink.org

People Like Us: Communityorientierte Plattform mit starkem Vertrauensgedanken, Profilen und Bewertungen.

peoplelikeus.world
stk

Die kompletten Entscheidungen finden Sie im Internet unter www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/recht_sprechung.htm. Diese Beiträge sind gekennzeichnet mit . Im Internet haben Sie durch die komfortable Suchfunktion einen bequemen Zugriff auf die seit Januar 2001 veröffentlichten Entscheidungen und Aufsätze.




Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes

Mietpreisbremse

Auf die Vereinbarung einer reduzierten Miete während eines laufenden Mietverhältnisses finden die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556 d ff. BGB) keine Anwendung.

BGH vom 17.12.2025 – VIII ZR 56/25 –

 Langfassung im Internet

Der Mietvertrag wurde am 1. Juni 2020 geschlossen. Am 23. April 2021 sandte der Vermieter der Mieterin eine E-Mail, in der er fragte, was sie davon hielte, wenn „wir die Miete (Nettokalt) von ursprünglich 670 Euro um 15 Prozent reduzieren. Dies würde dann auch für die Nachzahlung gelten“.

Die Mieterin antwortete mit E-Mail von demselben Tag, sie nähme das Angebot gerne an. Weiter heißt es dort: „Von 670 Euro Kaltmiete plus der 15 Prozent Mietminderung wären das dann 579,50 Euro Kaltmiete pro Monat. Dies werden wir dann bei der Mietrückzahlung beachten.“

Am 27. April 2021 erwiderte der Vermieter hierauf per E-Mail und verwies auf das beigefügte „Schreiben mit der Mietanpassung“. In diesem Schreiben an die Mieterin heißt es unter der Überschrift „Nachtrag zum Mietvertrag/Anpassung der Netto-Kalt-Miete“, dass die Nettokaltmiete rückwirkend zum 1. Dezember 2020 um 15 Prozent reduziert werde (von 670 Euro auf 579,50 Euro).

Mit Schreiben vom 27. März 2023 rügte die Mieterin gemäß § 556 g Abs. 2 BGB einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe, der sogenannten „Mietpreisbremse“ (§§ 556 d ff. BGB) und verlangte unter Fristsetzung unter anderem Auskunft nach § 556 g Abs. 3 BGB.

Das Landgericht gab der Klage statt.

Anders der BGH:

Das Landgericht habe einen Anspruch der Mieterin gegen den Vermieter auf Erteilung der begehrten Auskunft nach § 556 g Abs. 3 BGB zu Unrecht bejaht. Die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ 556 d ff. BGB) seien hier nicht anwendbar. Denn die beanstandete Miete beruhte nicht auf einer Vereinbarung bei

Beginn des Mietverhältnisses, sondern auf einer nachträglichen, einvernehmlich vereinbarten Mietreduzierung, für die die Regelungen der §§ 556 d ff. BGB nicht gelten.

Insoweit gelte hier nichts anderes als bei einer auf Verlangen des Vermieters getroffenen Mieterhöhungsvereinbarung (vgl. hierzu BGH vom 28.9.2022 – VIII ZR 300/21 –; BGH vom 11.12.2019 – VIII ZR 234/18 –). Denn die Mietreduzierungsvereinbarung sei hier darauf gerichtet gewesen, den bestehenden Mietvertrag hinsichtlich der Miethöhe einvernehmlich zu ändern. Dies erfolgte (auch) vor dem Hintergrund, dass die Parteien ausweislich der zwischen ihnen geführten Korrespondenz, in der auch von einer Nachzahlung und einer Mietrückzahlung die Rede war, einen Regelungsbedarf hinsichtlich der Miethöhe gesehen hätten. Ihren Erklärungen sei eindeutig zu entnehmen, dass sie das Mietverhältnis mit der in Rede stehenden Änderung zur Miethöhe fortsetzen wollten. Entscheidend sei für die Vertragsparteien somit für die weitere vertragliche Beziehung nicht gewesen, um welchen Betrag die ursprüngliche Miete reduziert wurde, sondern wie hoch die künftig zu zahlende Miete sein sollte. Mit der Mietreduzierungsvereinbarung wollten die Parteien demnach ab dem vereinbarten Termin die bisherige Miete ändern und auf einen neuen Betrag festsetzen. Dementsprechend umfasste ihr Bindungswille nicht nur die Höhe der Änderung, sondern insbesondere auch den neuen Gesamtbetrag.

Dieser Auslegung könne nicht entgegengehalten werden, dass ein Mieter, dem ein Mietreduzierungsangebot gemacht werde, – anders als etwa ein mit einer Mieterhöhung konfrontierter Mieter – keinen Anlass habe, dieses Angebot des Vermieters sorgfältig zu prüfen, weil er nicht damit rechnen müsse, eine Senkung der Miete könne zu einem Verlust von Rechten – etwa den Rechten aus einem etwaigen Verstoß der bisherigen und der reduzierten Miete gegen die Regelungen über die „Mietpreisbremse“ (§§ 556 d ff. BGB) – führen.

Denn diese Auffassung nehme nicht hinreichend in den Blick, dass – wie hier – auch der Zustimmung zu einer Mietreduzierung nach objektivem Empfängerhorizont das uneingeschränkte Einverständnis mit der neuen Miethöhe zu entnehmen sein könne und der Mieter in diesem Fall damit erklärte, die reduzierte Miete künftig als vertragsgemäß anzuerkennen.

Ohnehin treffe die Annahme, ein Mieter habe bei dem Angebot einer Mietreduzierung keinen Anlass zu einer sorgfältigen Prüfung der Rechtslage, jedenfalls in dieser Allgemeinheit nicht zu. Gerade bei einer von dem Vermieter vorgeschlagenen Mietreduzierung dränge sich einem Mieter grundsätzlich die Frage nach dem Anlass eines derartigen, für den Vermieter auf den ersten Blick nachteiligen Angebots auf und liege es nahe, dass für den Vermieter sich durch die Verringerung der Miete auch – möglicherweise nicht unmittelbar ersichtliche – Vorteile ergeben könnten.

Im Hinblick auf die somit vorliegende und auch im Verhältnis zwischen der Mieterin und dem Vermieter

geltende nachträgliche Mietreduzierungsvereinbarung komme hinsichtlich der reduzierten Miete eine unmittelbare Anwendung der Regelungen über die sogenannte „Mietpreisbremse“ nicht in Betracht.

Auch eine analoge Anwendung der „Mietpreisbremse“ scheidet aus.

Angesichts des eindeutigen gesetzgeberischen Willens, wonach die Vorschriften nur für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Vertragsbeginn gelten sollen (BT-Drucks. 18/3121), fehle es bereits an einer für eine Analogiebildung erforderlichen planwidrigen Regelungslücke.

Ohnehin sei die Interessenlage des gesetzlich geregelten Falls der Vereinbarung einer Miethöhe zu Beginn des Mietverhältnisses nicht mit derjenigen der Vereinbarung einer Mietreduzierung in einem laufenden Mietverhältnis vergleichbar. Im Hinblick darauf, dass in letzterem Fall im Zeitpunkt der Vereinbarung bereits ein Mietverhältnis bestehe und der Mieter einer solchen Vereinbarung nicht zustimmen müsse, bestünde weder eine Gefahr der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen oder eines Bestandsmieters noch bedürfe es – ebenso wie bei der Vereinbarung einer Mieterhöhung in einem bestehenden Mietverhältnis – eines Schutzes des Mieters, der, wenn er ein Angebot auf eine Mietreduzierung erhalte, dieses sorgfältig prüfen und – etwa wenn er Nachteile hierdurch befürchte – ablehnen könne, ohne dass – anders als bei der Ablehnung der von dem potentiellen Vermieter vorgeschlagenen Miethöhe bei dem Neuabschluss eines Mietverhältnisses – die Gefahr des Verlusts der Mietwohnung bestehe.

Der Umstand, dass ein Mieter möglicherweise nicht prüfe und deshalb auch nicht erkenne, dass durch die Mietreduzierung eine Überprüfbarkeit der Miethöhe nach den Vorschriften der §§ 556 d ff. BGB entfalle, begründe eine Vergleichbarkeit mit der Situation eines Mieters, der bei Vertragsschluss einer möglicherweise überhöhten Miete zustimme in der Befürchtung, ansonsten die von ihm benötigte Mietwohnung nicht zu erhalten, nicht.

Kündigungssperrfrist

1. Bei der Einbringung vermieteten und an den Mieter überlassenen Wohnraums durch den vermietenden Alleineigentümer in eine aus ihm, seiner Ehefrau und den gemeinsamen Kindern bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt es sich um eine Veräußerung im Sinne von § 577 a BGB.

2. Die Ausnahmeregelung des § 577 a Abs. 1a Satz 2 BGB zur Privilegierung des Erwerbs vermieteten Wohnraums durch Personengesellschaften oder Erwerbermehrheiten, die aus Angehörigen derselben Familie oder desselben Haushalts bestehen, ist im Rahmen des Sperrfristtatbestands des § 577 a Abs. 1 BGB weder unmittelbar noch analog anwendbar. Der Sperrfristtatbestand des § 577 a Abs. 1 BGB ist in diesen Fällen auch nicht entsprechend teleologisch zu reduzieren.

BGH vom 21.1.2026 – VIII ZR 247/24 –

➔ Langfassung im Internet

Untervermietung

1. Der Wunsch des Wohnraummieters nach einer Verringerung der von ihm zu tragenden Mietaufwendungen ist – unabhängig davon, ob er auf eine solche Verringerung wirtschaftlich angewiesen ist – grundsätzlich als ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB anzuerkennen.

2. Eine – über die Deckung der wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehende – Gewinnerzielung des Mieters durch die Untervermietung des Wohnraums ist hiervon nicht umfasst.

BGH vom 28.1.2026 – VIII ZR 228/23 –

➔ Langfassung im Internet

Der Mieter hatte seit 2009 eine in Berlin gelegene Zweizimmerwohnung angemietet. Die Nettokaltmiete belief sich auf monatlich 460 Euro. Aufgrund eines vorübergehenden Auslandsaufenthalts vermietete er die Wohnung ohne Untervermietungserlaubnis ab Anfang des Jahres 2020 für monatlich 962 Euro (nettokalt) zuzüglich einer Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung (insgesamt monatlich 1100 Euro) an zwei Untermieter. Nachdem die Vermieterin den Mieter wegen unerlaubter Untervermietung vergeblich abgemahnt hatte, erklärte sie im Februar 2022 die fristgemäße Kündigung des Mietverhältnisses. Es kam zum Räumungsprozess. Das Landgericht gab der Räumungsklage der Vermieterin statt.

Im Revisionsverfahren konnte der BGH keine Rechtsfehler des Landgerichts erkennen, so dass das Räumungsurteil rechtskräftig wurde.

Der BGH entschied, dass ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung des Wohnraums nicht gegeben ist, wenn er durch die Untervermietung einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt.

Nach der Bestimmung des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB – so der BGH – könne der Mieter vom Vermieter zwar die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse hieran entstehe.

Ein berechtigtes Interesse des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB sei anzunehmen, wenn ihm vernünftige Gründe zur Seite stünden, die seinen Wunsch nach Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte nachvollziehbar erscheinen ließen. Hierbei sei nach der ständigen Rechtsprechung des BGH als berechtigt jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzusehen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stünde.

Ob das Interesse des Mieters, die Wohnung gewinnbringend unterzuvermieten, als berechtigt in diesem Sinne anzusehen sei, sei durch Auslegung der Vorschrift des § 553 BGB zu ermitteln.

Der Entstehungsgeschichte des § 553 BGB und deren Vorgängervorschriften sei als zentraler Gesichtspunkt zu entnehmen, dass der Gesetzgeber durch deren Einführung gewährleisten wollte, dass das Mietverhältnis im Fal-

le einer wesentlichen Änderung in den Lebensverhältnissen des Mieters, welche eine Untervermietung notwendig werden lässt, möglichst aufrechterhalten bleiben sollte. Dabei sei der historische Gesetzgeber der damaligen erheblichen Steigerung des seitens der Mieter von den Untermietern verlangten Entgelts für die Untervermietung – insbesondere von möblierten Räumen – mit der Regelung des § 14 Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 durch eine Bindung der Untermiete an die Hauptmiete entgegengetreten. Die Vorschrift des § 14 Abs. 1 Satz 1 Reichsmietengesetz sah für weitervermieteten Wohnraum vor, dass der hierfür zu entrichtende Mietzins – unter Berücksichtigung etwaiger Nebenleistungen, wie Überlassung von Einrichtungsgegenständen und Leistung von Diensten – in einem angemessenen Verhältnis zu dem auf den Raum entfallenden Teil des Hauptmietzinses zu stehen hatte. Der historische Gesetzgeber habe damit bereits seinerzeit deutlich gemacht, dass der Zweck der Untervermietung nicht darin bestehen soll, dem Mieter durch diese eine Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen.

In Anknüpfung an diese Erwägungen ging es dem Gesetzgeber bei der Schaffung der Vorschrift des § 549 Abs. 2 BGB aF und der – hiermit im Wesentlichen inhaltsgleichen – Nachfolgebestimmung in § 553 BGB um einen angemessenen Ausgleich der Interessen von Vermietern und Mietern hinsichtlich der Untervermietung. Die dem Mieter durch diese Vorschriften grundsätzlich zugebilligte Untervermietung sei in der Normgeschichte demnach durchgehend – bis heute – von der Überlegung getragen, dem Mieter den Fortbestand des bestehenden Mietverhältnisses auch bei einer wesentlichen Veränderung seiner persönlichen Gegebenheiten zu ermöglichen, nicht hingegen von der Überlegung, dem Mieter die Möglichkeit einer Gewinnerzielung zu eröffnen.

Auch das grundrechtlich geschützte Besitzrecht des Mieters an einer gemieteten Wohnung reiche nicht so weit, dass ihm im Rahmen der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ein Recht auf gewinnbringende Untervermietung der Wohnung zuzubilligen wäre. Die wirtschaftliche Verwertung der Wohnung, mithin die Befugnis, aus deren vertraglicher Überlassung zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, sei durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG deren Eigentümer zugewiesen.

Und nicht zuletzt: Das Verständnis, wonach der Hauptmieter einen Anspruch auf Erteilung einer Untervermietungserlaubnis mangels Vorliegens eines berechtigten Interesses im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht hat, wenn die vereinbarte Untermiete die wohnungsbezogenen Aufwendungen des Hauptmietverhältnisses übersteigt, trage zudem den Interessen von Untermietern angemessen Rechnung, indem diese hierdurch im Grundsatz vor überhöhten Untermieten geschützt würden.

Vorliegend habe der Mieter mit der Untervermietung Einnahmen erzielt, die über seine eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgingen. Die von ihm mit den Untermietern vereinbarte monatliche Untermiete von 962 Euro (nettokalt) betrug mehr als das Doppelte der von ihm selbst geschuldeten Miete von 460 Euro (nettokalt). Deshalb sei ein berechtigtes Interesse des (Haupt-)Mieters an der teilweisen Gebrauchsüberlassung des Wohnraums an einen Dritten im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB hier nicht gegeben.

Anmerkung: Darüber, ob im Einzelfall über die Untervermietung des Wohnraums hinausgehende Leistungen des Mieters, wie etwa die Überlassung von Mobiliar, bei der Frage zu berücksichtigen sind, ob der Mieter durch die Untervermietung einen Gewinn erzielt, hatte der BGH nicht zu entscheiden, weil das Landgericht trotz eines berücksichtigten Möblierungszuschlages (2 Prozent des Zeitwertes) keinen Ausgleich der Differenz zwischen der Höhe der Untermiete und den eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen des Mieters festgestellt hatte.

Ebenso hatte der BGH im vorliegenden Fall keinen Anlass zu entscheiden, ob ein Verstoß gegen die sogenannte Mietpreisbremse nach §§ 556 d ff. BGB durch den Hauptmieter ein berechtigtes Interesse gemäß § 553 BGB ausschließt, und zwar auch dann, wenn der Hauptmieter hierdurch keinen Gewinn macht, weil er seinerseits eine Miete zahlen muss, die gegen § 556 d BGB verstößt. Die Frage wird man aber mit dem LG Berlin (v. 27.9.2023 – 64 S 270/22 –; v. 9.11.2023 – 65 S 119/23 –) bejahen können.

Nebenfolge der BGH-Entscheidung dürfte sein, dass Vermieter nunmehr einen Anspruch haben, von ihren Mietern zu erfahren, welche Beträge diese von ihren Untermietern verlangen (exakte Miethöhe samt Kostenzusammensetzung).

Instanzen-Rechtsprechung

Eigenbedarfskündigung

Als Begründung für eine Eigenbedarfskündigung genügt nicht die Erklärung: „Ich selbst werde nach Ihrem Auszug und Abschluss der nötigen Renovierungsarbeiten das Wohnhaus beziehen. Aufgrund der räumlichen Trennung von meiner Frau und meiner jetzigen Wohn-

situation und meines Alters ist die Kündigung unumgänglich.“

LG Heilbronn vom 30.10.2025 – 3 S 12/25 –

➔ Langfassung im Internet

Das Landgericht hatte die Eigenbedarfskündigung für unwirksam erklärt, weil der Vermieter mit der aus dem Leitsatz ersichtlichen Begrün-

dung im Kündigungsschreiben nicht den formellen Anforderungen des § 573 Abs. 3 BGB genügt habe. Die Angabe von Kündigungsgründen im Kündigungsschreiben sei eine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Kündigung. Der Zweck dieser Vorschrift bestehe darin, es dem Mieter zu ermöglichen, sich frühzeitig Klarheit über seine Rechtsstellung zu

verschaffen (BT-Drs. 14/4553 S. 66). Dadurch solle er in die Lage versetzt werden, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck werde im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichne, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne; bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs sei daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt werde, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung habe, ausreichend (ständige Rechtsprechung, vgl. nur BGH vom 28.4.2021 – VIII ZR 6/19 –, Rn. 14; vom 15.9.2021 – VIII ZR 76/20 –, Rn. 51).

Zwar bestehe Einigkeit, dass zu hohe formale Anforderungen unangebracht seien (BT-Drs. 14/4553 S. 66). Die Kündigung dürfe nicht unzumutbar erschwert werden. Gleichwohl dürfe sich die Begründung aber nicht in Leerformeln oder bloßen Schlagworten erschöpfen.

Aus dem hier zu beurteilenden Kündigungsschreiben sei lediglich zu ersehen, dass der Vermieter den Eigenbedarf wegen seiner eigenen Person (und nicht für Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts) geltend mache.

Warum allerdings seine „jetzige Wohnsituation“ und sein Alter die Kündigung „unumgänglich“ machen, erschließe sich nicht. Die sogenannten Kernfakten für den behaupteten Eigenbedarf ließen sich dem Kündigungsschreiben gerade nicht entnehmen; vielmehr enthalte die Kündigung lediglich floskelhafte Verweise auf eine – nicht näher erläuterte – „Wohnsituation“ sowie auf das Alter. Letztlich sei die Begründung substanzlos. Auch der Verweis des Vermieters in dem Kündigungsschreiben auf eine räumliche Trennung von seiner Frau sei keine Darlegung des Interesses an der Erlangung der an die Mieterin vermieteten Wohnung.

Anmerkung: Diese für die Mieterin erfreuliche Heilbronner Entscheidung weicht allerdings von der bisherigen „Linie“ des Bundesgerichtshofes ab. Der BGH (vom 13.10.2010 – VIII ZR 78/10 –) entschied im Jahre

2010: „...Nach der Rechtsprechung des Senats reicht es bei einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung aus, dass der Vermieter für seinen Willen, in den eigenen Räumen zu wohnen oder eine begünstigte Person dort wohnen zu lassen, vernünftige Gründe hat (BGH vom 20.1.1988 – VIII ARZ 4/87 –). Dies ist [beispielsweise] bei dem Wunsch des Vermieters, einem demnächst volljährigen Kind die Begründung eines eigenen Hausstands in einer dafür geeigneten Wohnung zu ermöglichen, regelmäßig der Fall. Eine darüber hinausgehende Begründung in Gestalt von Angaben zu den bisherigen Wohnverhältnissen bedarf es daher grundsätzlich nicht.“

Bagatellmodernisierung im Treppenhaus

1. Mieter in einem Mehrparteienhaus müssen die Möglichkeit haben, die Außenfenster im Treppenhaus zum Lüften oder bei Gefahrensituationen zu öffnen. Anderenfalls liegt ein Mietmangel vor.

2. Eine Bagatellmodernisierung liegt bei einer Mieterhöhung von 15,68 Euro monatlich nicht vor. Hierunter sind regelmäßig nur Erhöhungen unter 10,00 Euro zu verstehen. Auch prozentual im Hinblick auf die gesamte Miete ist der Anteil von 2,6 Prozent nicht als geringfügig anzusehen.

AG Kreuzberg vom 27.2.2025 – 18 C 127/24 –, mitgeteilt von RA Hannes Poggemann

👉 Langfassung im Internet

Mietpreisbremse

Die Abtretung von Ansprüchen des Mieters an einen Inkassodienstleister im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse kann im Einzelfall ein sittenwidriges – und damit nichtiges – Rechtsgeschäft darstellen.

AG Mitte vom 24.11.2025 – 113 C 5049/25 –

👉 Langfassung im Internet

Der Mieter wandte sich an einen stadtbekanntem Inkassodienstleister der legal-tech-Branche, damit dieser für ihn den Vermieter wegen einer gegen die Mietpreisbremse versto-

ßenden Miete in Anspruch nehme. Der Inkassodienstleister rügte gemäß § 556 g Abs. 2 BGB die überhöhte Miete, wobei er die Überhöhung mit rund 600,00 Euro monatlich bezifferte. Der Mieter trat dem Inkassodienstleister 24 Monatsüberhöhungen als „Erfolgshonorar“ ab.

Der Vermieter seinerseits reagierte auf die Schreiben des Inkassodienstleisters nicht.

Im Prozess des Inkassodienstleisters gegen den Vermieter stellte der Amtsrichter fest, dass die Überschreitung der preisrechtlich zulässigen Miete tatsächlich dem Grunde und dem Umfang nach richtig berechnet wurde. Gleichwohl wies er die Klage auf Rückforderung der überzahlten Miete als unbegründet ab.

Wie begründet das Amtsgericht diese überraschende Entscheidung? Die Abtretung der 24 Monatsüberzahlungen (600,00 Euro x 24 = 14400,00 Euro) sei als wucherisches Geschäft sittenwidrig im Sinne des § 138 BGB und deshalb nichtig.

Der klagende Inkassodienstleister sei daher nicht Inhaber des Zahlungsanspruchs. Das Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung nach § 138 BGB bestehe hier darin, dass der Inkassodienstleister im Erfolgsfall fast 15000 Euro dafür erhalte, dass für die Geltendmachung des Anspruches Computerprogramme automatisch ihr Programm ablaufen ließen.

Normalerweise wären für einen Anwalt nach dem RVG Gebühren in Höhe eines Zehntels (rund 1500 Euro) entstanden, vgl. § 41 Abs. 5 GKG.


Das Amtsgericht ging auch auf die Frage ein, ob sich denn ein Dritter (hier der Vermieter) überhaupt auf die Sittenwidrigkeit eines Geschäftes zwischen zwei Anderen berufen dürfe. In diesem Falle sehr wohl – so das Amtsgericht –, weil das Abtretungsgeschäft den Vermieter direkt betreffe: Das Erfolgshonorar zahle nicht der Mieter, sondern der Vermieter direkt an den Inkassodienstleister.

Anmerkung: Laut der Transparenzhinweise in der „Erfolgsvereinbarung“ lässt sich dieser Inkassodienstleister je nach den Umständen des Einzelfalls für bis zu 57 Monate die Mietdifferenz abtreten.

BERATUNGSZENTREN DES BERLINER MIETERVEREINS

Beratungszentrum Müllerstraße

Müllerstraße 135, nahe Seestraße
(neben dem Kino Alhambra)

 Zugang im EG über mobile
Rampe (Stufe 10 cm)

 Seestraße

Akutberatung vormittags:


Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr


nachmittags: Mo, Di, Mi, Do



16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Altstadt Spandau

Mönchstraße 7 (Laden),
nahe Markt

 Zugang im EG
über mobile Rampe

 Altstadt Spandau

  Rathaus Spandau

Akutberatung vormittags:


Mo, Sa 9-11 Uhr

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Wilmsdorfer Straße

Zillestraße 81 (Laden),
nahe Wilmsdorfer Straße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet (Stufe 18 cm)

 Bismarckstraße (U2 und U7)

Akutberatung vormittags:


Mo, Di, Mi, Do, Sa 9-11 Uhr

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do


16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz

Rheinstraße 44

 Zugang über Fahrstuhl
rollstuhlgeeignet (Stufe 5 cm)

 Walther-Schreiber-Platz

 Feuerbachstraße

Akutberatung vormittags:


Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr

nachmittags: Mo, Mi, Do 16-18 Uhr |

Di 17-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Schönhauser Allee

Schönhauser Allee 134 B

 Zugang im EG
rollstuhlgerecht

 Eberswalder Straße

Akutberatung vormittags:

Mo, Di, Mi, Do, Sa 9-11 Uhr


nachmittags: Mo, Di, Mi, Do


16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Hermannplatz

Hobrechtstraße 28
(Laden, zwischen Lenau-
und Pflügerstraße)

 Zugang im EG rollstuhlgerecht

 Hermannplatz (600 m)

 Schönleinstäße (350 m)

Akutberatung vormittags:

Mo, Di, Mi, Do, Fr, Sa 9-11 Uhr


nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Geschäftsstelle

Spichernstraße 1, 10777 Berlin


 Spichernstraße (U3 und U9)



 Zugang im EG
rollstuhlgerecht


Hier keine Akutberatung

Beratungszentrum Frankfurter Allee

Frankfurter Allee 85

 Zugang rollstuhlgerecht
(bitte klingeln, der Zugang er-
folgt begleitet über den Hof)

  Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Akutberatung vormittags:


Mo, Di, Mi, Sa 9-11 Uhr


nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum Bahnhofstraße Köpenick

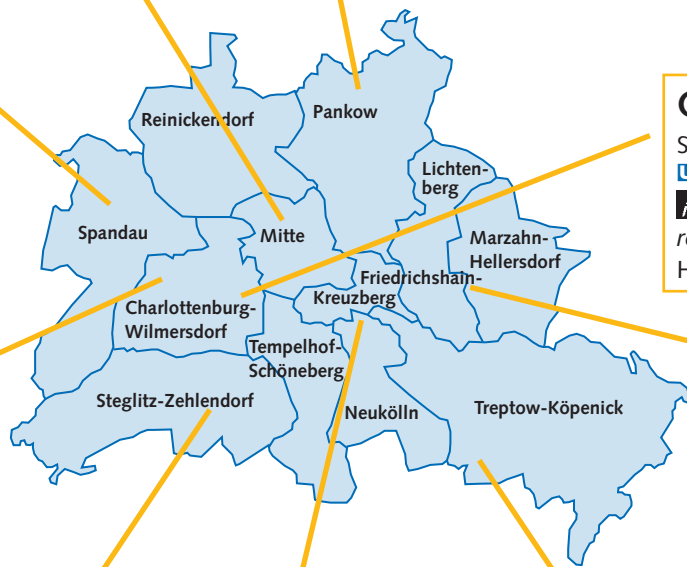
Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt
rollstuhlgeeignet, mit Begleit-
person (Stufe 19 cm)

 Köpenick, Tram/Bus Bahnhof-
straße/Ecke Seelenbinderstraße

Akutberatung: Mo 9-11 Uhr und

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr



BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:
mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:

AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

Achtung: Am 4. April (Samstag zwischen
Karfreitag und Ostern) finden keine
Beratungen statt.

In **besonders dringenden Fällen** Beratung auch
ohne Termin. Rechnen Sie mit Wartezeiten.
Bei starkem Andrang können wir sie eventuell
nicht beraten. Die jeweiligen Zeiten für die
Akutberatung finden Sie bei dem Eintrag des
jeweiligen Beratungszentrums.

Wichtig: Beratungen für Gewerbemitglied-
schaften, unsere Energie- und die Sozialbera-
tung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen
nur mit Termin!

GESCHÄFTSSTELLE

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstraße 1, 10777 Berlin

U Spichernstraße (U3, U9), Bus 204

♿ Zugang im EG rollstuhlgerecht

Hier Beratung nur mit Termin.

☎ 030-226260, Fax: 030-22626-161,

bmv@berliner-mieterverein.de

Öffnungszeiten (nicht Rechtsberatung):

Mo, Di, Mi 9-18.30 Uhr, Do 9-19 Uhr, Fr 9-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

SERVICETELEFON

für Auskünfte und
Terminvereinbarungen:

☎ **030-226260**

ONLINE-TERMIN- VEREINBARUNG

für einen Beratungstermin:

mein.berliner-mieterverein.de

WEITERE BERATUNGSSTELLEN

♿ Auskünfte zur Zugänglichkeit
und weitere Informationen
über unser Servicetelefon
☎ 030-226 260

Lichtenberg

■ Di 17-19 Uhr

Nachbarschaftshaus
im Ostseeviertel,
Ribnitzer Straße 1 b,
2. OG, Raum 204

🟡 Wartenberg

Marzahn-Hellersdorf

■ Mo 17-19 Uhr

Kieztreff,
Marzahner Promenade 38

🟡 Marzahn,

Tram/Bus Marzahner Promenade

■ Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42

U Kienberg/Gärten der Welt

Pankow

■ Mi 17-19 Uhr

Gemeindehaus Pankow,
Breite Straße 38

Tram Pankow Kirche

■ Fr 14-16 Uhr

Freizeithaus Weißensee,
Pistoriusstraße 23

Bus 158, 255

Reinickendorf

■ Mi 17-19 Uhr

UMZUG! Seit dem 1. Oktober findet

die Beratung in der Evangelischen
Kirchengemeinde Wittenau,
Alt Wittenau 29A statt.

U Rathaus Reinickendorf (600 m Fußweg)

🟡 Wittenau (1000 m Fußweg)

Steglitz-Zehlendorf

■ Mi 17-19 Uhr

Mittelhof, Königstraße 42-43

🟡 Zehlendorf

TELEFONISCHE KURZBERATUNG

Bei einfachen rechtlichen Fragen erhalten Sie als Mitglied eine telefonische Kurzberatung – schnell und ohne Aufwand. Bitte halten Sie Ihre Mitgliedsnummer bereit (siehe Adressfeld Ihres MieterMagazins) und beachten Sie, dass die telefonische Kurzberatung nicht eine umfangreiche Rechtsberatung ersetzen kann.

Unsere Rechtsschutzversicherung kann im Fall eines Gerichtsverfahrens nur dann greifen, wenn Sie zuvor anhand von Unterlagen in einer unserer Beratungsstellen oder in einer Telefonberatung mit Einsicht in Unterlagen beraten wurden. Die Kurzberatung am Service-Telefon genügt nicht.

Um Wartezeiten zu vermeiden, empfehlen wir, nicht direkt zu Beginn oder am Ende der Beratungszeit anzurufen.

Telefonische Kurzberatung:

☎ 030-22626-152

Montag bis Freitag 13 bis 16 Uhr
sowie Montag und Donnerstag
17 bis 20 Uhr

MIETERVEREIN ONLINE

Im Internet erreichen Sie uns unter www.berliner-mieterverein.de

MEIN BMV

Ihre Anschrift, Ihre Kontoverbindung oder Ihr Nachname hat sich geändert?
Sie möchten dem Berliner Mieterverein Änderungen bei dem Zweitmitglied mitteilen?

Änderungen per Post an obige Adresse oder online unter: mein.berliner-mieterverein.de

MIETERMAGAZIN ONLINE

Energie und Papier einsparen und dabei die Vorteile der Digital-Ausgabe nutzen?
Statt des gedruckten MieterMagazins künftig die Online-Ausgabe lesen?

Dann schreiben Sie uns unter: www.berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm
Statt der Printausgabe per Post kommt künftig die Online-Ausgabe in Ihr E-Mail-Postfach.

BERATUNGSANGEBOTE RUND UM DIE WOHNUNG

HEIZUNG UND HEIZKOSTEN

Bei technischen Fragen zur Heizung und Heizanlage hilft Ihnen die Energieberatung des Berliner Mietervereins. Ein kompetenter Ingenieur berät Sie über energiesparende Modernisierungsmaßnahmen (auch durch Mieter) und bei mangelhafter Beheizung.

Di 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Walther-Schreiber-Platz, Rheinstraße 44

Di 9-11 und Do 17-19 Uhr:

Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
Beratung nur mit Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226260

BERATUNG ZU SOZIALRECHT UND MIETE

Beraten wird insbesondere zu Wohngeld, Wohnberechtigungsschein, Ansprüchen auf Mietsenkung und die Beschränkung von Modernisierungsumlagen für Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie Kosten für die Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfeempfangende.

Eine Beratung zu Bürgeldbescheiden findet nicht statt.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.
Servicetelefon ☎ 030-226260

MEDIATION UND KONFLIKTBERATUNG

Bei Lärm durch Nachbarn und Auseinandersetzungen mit Nachbarn oder Mitbewohnern bietet der Berliner Mieterverein seinen Mitgliedern eine Beratung zum Umgang mit dem Konflikt und bei Bedarf ein Mediationsverfahren zur einvernehmlichen Lösung des Problems an.

Die Beratung/Mediation wird von einer Mediatorin (Konfliktvermittlerin) durchgeführt. Das Angebot ist für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenfrei.

■ Telefonberatung und Kontakt:

Unter ☎ 030-22626-187 ist ein Anrufbeantworter geschaltet, wir rufen Sie zurück.

E-Mail-Anfragen:

mediation@berliner-mieterverein.de

MIETRECHTSBERATUNG FÜR GEWERBEMIETER

Nur mit telefonischer Terminvereinbarung
unter ☎ 030-226260

Die Beratung findet statt:

■ **Charlottenburg**

Do 17-20 Uhr

BMV-Beratungszentrum
Zillestraße 81,
nahe Wilmersdorfer Straße
U Bismarckstraße

■ **Wilmersdorf/Schöneberg**

Fr 14-17 Uhr

BMV-Geschäftsstelle Spichernstraße 1
U Spichernstraße

SCHWERPUNKTBERATUNG NUTZER/PÄCHTER

Beratung nur, wenn für das Grundstück bereits eine gesonderte Mitgliedschaft besteht. Es werden keine neuen Mitglieder für diesen Schwerpunktbereich mehr aufgenommen.

■ **Hellersdorf**

Do 17-19 Uhr

Stadtteiltreff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

HILFE ZUR WOHNUNGSABNAHME/-ÜBERNAHME

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmetermeninen empfiehlt der Berliner Mieterverein folgende sachkundige Personen:

Dipl.Ing.Arch. Dietrich Eulitz,
☎ 030-2943107 oder
☎ 0178/7800780

Dipl.Ing.Arch. Rüdiger Beer,
☎ 030-20989265 oder
☎ 0163/8266944

Kosten: 90 Euro pro Termin zuzüglich 20 bis 50 Euro Fahrtkosten. Die Beauftragung durch Sie erfolgt direkt an die oben genannten Personen. Gutachten und juristische Auskünfte sind nicht möglich.

Bei Abnahme: Ob Sie mietvertraglich überhaupt zu Schönheitsreparaturen verpflichtet sind, sollten Sie zuvor in einer unserer Beratungsstellen prüfen lassen.

GUTACHTEN UND BEWEISSICHERUNG

Gutachten und Beweissicherung sind kostenpflichtig. Wir haben für Sie günstige Konditionen vereinbart. Sie beauftragen unsere Kooperationspartner selbst. Bitte besprechen Sie die konkreten Kosten vor einer Beauftragung. Die Juristen des Berliner Mietervereins informieren Sie gerne, ob in Ihrer Angelegenheit eine Begutachtung oder Beweissicherung angezeigt erscheint.

Themenbereiche:

- Wohnflächenberechnung
- Schönheitsreparaturen
- Modernisierung: Mieterhöhungsprüfung aus bautechnischer Sicht
- Heizung/Warmwasser/Wärmedämmung
- Fernwärme-Überprüfung
- Hausrat
- Wohnungsmängel auch bei Schimmelbelastung
- Schimmelpilzbewertung/-bestimmung ohne bauliche Ursachenbestimmung
- Elektromog/Mobilfunk
- Umweltchemie/ Umwelttechnik/ Schadstoffanalyse
- Baubiologie (Elektromog, Schadstoffanalytik)
- Detektei

Die Gutachter finden Sie unter www.berliner-mieterverein.de/ oder rufen Sie ☎ 030-226260 an.

MIETRECHTSBERATUNG FÜR BILDENDE KÜNSTLER

Jeden 1. und 3. Mittwoch im Monat von 17 bis 19 Uhr

in Zusammenarbeit mit dem Berufsverband Bildender Künstler in Ateliers, Gewerberäumen und Wohnungen

Bitte vereinbaren Sie einen Termin nur telefonisch
unter ☎ 030-230899-42

ZUSATZANGEBOTE

KOOPERATIONSANGEBOTE FÜR MITGLIEDER

Der Berliner Mieterverein hat mit den untenstehenden Einrichtungen Kooperationsabkommen geschlossen. Davon profitieren die Mitglieder. Bei Vorlage des Einzahlungsbelegs für den Mitgliedsbeitrag oder des aktuellen MieterMagazin mit Namensaufdruck erhalten Sie Ermäßigungen für Eintrittskarten.

Bildung und Kultur

■ Kleines Theater

www.kleines-theater.de,

☎ 030-821 20 21

■ Labyrinth Kindermuseum

www.kindermuseum-labyrinth.de

☎ 030-800 93 11 50

■ StattReisen Berlin

www.stattreisenberlin.de

☎ 030-455 30 28

NÜTZLICHES

■ Mietspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel,

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

■ Betriebskostenspiegel

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:
Termin unter ☎ 030-78790060

■ Wohngeld

www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml

Rufnummern bei den Wohnungsämtern

■ Quartiersmanagement

www.quartiersmanagement-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
☎ 030-90 139 - 48 10

■ Sozialgipfel

www.berliner-sozialgipfel.de

■ Genossenschaftlich Wohnen

www.berliner-genossenschaftsforum.de

☎ 030-302 38 24

■ Lärmschutz

www.berlin.de/umwelt/themen/laerm

■ Wohnen im Alter

Infotelefon beim Pflegestützpunkt Berlin,
Mo - Fr 9 - 18 Uhr: ☎ 0800 - 5950059
www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/
Landesamt für Gesundheit und Soziales
☎ 030-902 29 - 32 01 / 2

www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEBEWO

☎ 030-48098 191,

Fax 030-48098 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 0099 0, Fax 030-490 0099 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

www.vz-berlin.de, www.test.de

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGRUPPEN

Wir, engagierte Mieterinnen und Mieter im Berliner Mieterverein, haben uns in Bezirksgruppen zusammengeschlossen, um uns selbst aktiv für eine mieterfreundliche Wohnungspolitik einzusetzen. Dazu gehört,

- dass wir uns über das aktuelle Geschehen im Bereich der Miet- und Wohnungspolitik informieren;
- dass wir unsere Mitmieter aufklären;
- dass wir uns einfach zusammuntun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn auch Sie kommen würden.

Kontakt zu den ehrenamtlichen Bezirksaktivengruppen auch über Rilana Krick, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de
☎ 030-22626146

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Herr Niklas D.-H., Raphael Thieme, Frau E. M.

- Treffen aktiver Mitglieder und interessierter Mieter jeden zweiten Dienstag eines Monat um 18:30 Uhr im Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

Friedrichshain-Kreuzberg

Bezirksleitung: Gundel Riebe, Ralf Kießling, Wolfgang Wilms

- Die Aktivengruppe trifft sich immer jeden dritten Freitag im Monat um 17.30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85
- Kontaktmöglichkeiten zur Bezirksleitung: in den Treffen der Aktivengruppe

Lichtenberg

Bezirksleitung: Birgit Stenzel, Rico Blochmann, Ursula Niemann

- Treffen der Bezirksgruppe jeden zweiten Freitag im Monat um 17:30 Uhr im Beratungszentrum Frankfurter Allee 85, S- und U-Bhf. Frankfurter Allee

Marzahn-Hellersdorf

Bezirksleitung: Gabriele Parakeninks, Irina Neuber, Peter Reuscher

- Kontaktaufnahme ist in allen Marzahner und Hellersdorfer Beratungsstellen während der Beratungszeiten möglich

SERVICETELEFON

für Auskünfte und Terminvereinbarungen:

☎ **030-226 260**

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann, Thomas Meißner, Thomas Suckow
Kontakt über Rilana Krick, Geschäftsstelle des BMV, bezirke@berliner-mieterverein.de

Neukölln

Bezirksleitung: Wilhelm Laumann, Tobias Becker, Sophie Mödig
Kontakt: bmw-neukoelln@freenet.de

- Die Aktivengruppe trifft sich jeden vierten Montag im Monat um 18:30 Uhr in der Richardstraße 5 (Räume der Aktion Karl-Marx-Straße)

- Kiezcafé, siehe Seite 5.

Pankow

Bezirksleitung: Aleksandar Perović, Hans-Günther Miethe, Hermine Thurow

- Treffen an jedem ersten Donnerstag im Monat um 18 Uhr im Platzhaus Teutoburger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73a
- Kiezcafé, siehe Seite 5.

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Marie S., Mauricio Graubner

- Die Bezirksgruppe trifft sich jeweils am zweiten Mittwoch eines Monats von ca. 19 bis 21 Uhr im Familientreff Wittenau, Oranienburger Straße 204, S- und U-Bhf. Wittenau

Spandau

Bezirksleitung: Jürgen Wilhelm, Norbert Zobbot

- Alle Treffen: BMV-Beratungszentrum Altstadt Spandau, Mönchstraße 7 jeden Donnerstag 17-19 Uhr neben juristischer Beratung: Betreuung der Mitglieder; Mietergemeinschaften; Leitung: J. Wilhelm, ☎ 030-331 52 20

Steglitz-Zehlendorf

Bezirksleitung: Barbara von Boroviczeny, Britta Schwarz-Krause, Heidemarie Karstädt

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Heike Gläser-Hübner, Karin Dewitz, Franziska Schulte

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Sindy K., Ilona Sechting, Marco Raddatz

- Treffen aktiver Mitglieder zum Erfahrungsaustausch jeden zweiten Mittwoch im Monat um 18 Uhr in der Villa Offensiv, Hasselwerderstraße 38-40

- Zusätzliches **digitales Treffen** der Bezirksgruppe per Videokonferenz an jedem vierten Mittwoch im Monat. Bei Interesse melden sie sich bitte ca. eine Woche vorher unter bezirke@berliner-mieterverein.de, um in den Einladungsverteiler aufgenommen zu werden.

- Kontaktmöglichkeit in allen bezirklichen Beratungsstellen zu den ausgewiesenen Beratungszeiten

Mietkosten im Griff – Nebenkosten, Mieterhöhung, Wohnungsmängel



Mehr als ein Drittel des Einkommens geht in vielen Haushalten für Miete und Mietnebenkosten drauf. Der Ratgeber zeigt, wo die Kostenbremse angesetzt werden kann: von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen. Fallbeispiele, wichtige Urteile und Musterbriefe bieten das passende Handwerkszeug, um Mietkosten im Griff zu behalten.

Der Ratgeber ist für 16,90 Euro zzgl. Versandkosten über den Online-Shop des DMB-Verlages erhältlich: shop.mieterbund.de

TIERSCHUTZVEREIN & TIERHEIM BERLIN:

Wer Katzen liebt – kastriert!

Sie streifen durch Hinterhöfe, unter Autos oder in Ruinen: Berlins 10.000 Straßenkatzen leiden täglich. Sie sind Nachkommen unkastrierter Freigänger. Wir kastrieren, füttern und retten sie. Doch das geht nur mit Ihrer Spende.

Jetzt spenden.

Empfänger: Tierschutz Berlin · Bank für Sozialwirtschaft
IBAN: DE72 3702 0500 0001 0379 00
www.tierschutz-berlin/katzenschutz

TIERSCHUTZVEREIN FÜR BERLIN
TVB
TIERHEIM BERLIN



Machen Sie den Berliner Mieterverein noch stärker!

JETZT MITGLIEDER WERBEN!

Überzeugen Sie Ihre Freunde, Bekannten, Arbeitskollegen oder Nachbarn von den Vorteilen einer Mitgliedschaft im Berliner Mieterverein.

Mitglieder haben Anspruch auf Beratung und Unterstützung in allen wohnungs- und mietrechtlichen Fragen. Der Berliner Mieterverein setzt berechnete Mieteransprüche gegenüber Vermietern durch. Überprüfungen der Ansprüche und ausführliche Rechtsberatung sind für Mitglieder des Berliner Mietervereins kostenlos.

Für jedes neu geworbene Mitglied erhalten Werber oder Werberinnen 15 Euro auf dem Mitgliedskonto gutgeschrieben.

www.berliner-mieterverein.de/beitreten.htm

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich, informiert über die aktuelle Rechtslage und über Handlungsmöglichkeiten bei Konflikten.

Ulrich Ropertz in Kooperation mit Verbraucherzentrale NRW und DMB, Neuauflage 2024, 18 Euro

Tipps zum Mietvertrag für Mieter – Fällen vermeiden, Vorteile nutzen

Dieser Ratgeber gibt dem künftigen Mieter Hinweise, worauf beim Abschluss eines Mietvertrages zu achten ist – ergänzt durch praktische Tipps und Rechenbeispiele.

3. Auflage, 5,90 Euro



Die Broschüren können bezogen werden über den Online-Shop des DMB-Verlages: shop.mieterbund.de



**MieterMagazin digital –
schneller als die Post,
immer und überall**

**Ein
Klick.**



**Ein Klick, kein Papier.
Umweltschonend und bequem.
MieterMagazin digital.**

Jetzt umstellen – und sofort loslesen!

QR-Code scannen oder unsere Website besuchen:
berliner-mieterverein.de/mietermagazin-online.htm

