



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

Oktober
10/2026

MieterMagazin

www.berliner-mieterverein.de

STUDIE

Können Genossen-
schaften den Wohnungs-
markt retten?

„CONNY“

Zweifelhaftes
Geschäftsmodell?

BERLINER WOHNUNGS- BAU-ARCHITEKT:INNEN

Avantgardist des
Neuen Bauens



Unsicheres Terrain

Warum die Untermiete viele Tücken hat

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

Das Mieterlexikon

Neuauflage
2026/2027



**Unser Klassiker –
vollständig überarbeitet
und im neuen Layout**

Seit Jahrzehnten ist das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes das zuverlässige, umfassende und immer aktuelle Nachschlagewerk für Fachleute und Laien.

Erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:
shop.mieterbund.de



+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



Komposition: Adene Sanchez / stock.adobe.com

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

INHALT

PANORAMA

BBU-Jahresbilanz 2025: Neubau geht weiter zurück	6
In Berlin: ein Zimmer weniger	6
Informationen und Aufklärung von Neu-Berliner:innen:	
Mietrecht for beginners	7
Frauenhäuser:	
Häusliche Gewalt nimmt zu – neue Schutzplätze geschaffen	7
Die Sprache der Wohnungsinserate:	
Die charmante Bruchbude	8
Hertzbergstraße 28: Erneut ein Vorkauf gescheitert	9
Rauchwarnmelder:	
Zusatzfunktionen sind keine Verbesserung	9
Habersaathstraße 40–48: Außer Rand und Band	10
Deutsche Wohnen:	
Gericht bestätigt Verstoß gegen Datenschutz	10
Gesellschaft bürgerlichen Rechts:	
Eigenbedarf in vielen Fällen nicht mehr möglich	11
Hochhaus am Anhalter Bahnhof:	
Kreuzberger Mischung vertikal	11
Kampfansage	12
Roedernallee 165-168: Sanierung ohne Wiederkehr?	13
Service bei Landeseigenen:	
Mit besseren Beschwerde-Wegen ist es nicht getan	13
Milieuschutz in Reinickendorf: CDU weiter auf Blockade-Kurs ...	14
Mieterprotest Weiße Stadt Reinickendorf:	
Das Ende der Geduld	14
Genossenschaft Ideal: Gnadenloser Rausschmiss	15
Buch: Neue Ideen gegen die Wohnungskrise	15

TITEL

Unsicheres Terrain	
Warum die Untermiete viele Tücken hat	16

HINTERGRUND

Berliner Wärmegipfel:	
Klima- und Mietengerechtigkeit Hand in Hand	21
Bebauung Dreifaltigkeitsfriedhof:	
Konfrontation der Interessen	22
Studie:	
Können Genossenschaften den Wohnungsmarkt retten?	23
Berliner Wohnungsbauarchitekt:innen:	
Avantgardist des Neuen Bauens	24
„Conny“: Zweifelhaftes Geschäftsmodell?	26

MIETRECHT

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	27
---	----

SERVICE

Leserbriefe	4
Impressum	4
Die BMV-Beratungszentren	31
Beratungsstellen und weitere Angebote	32



Das **Wohnen zur Untermiete** ist ein unsicheres Terrain. Das MieterMagazin erläutert Tücken und Ursachen.



Der kürzlich bekanntgegebene Wärmeplan steht wegen seiner mangelnden Sozialverträglichkeit in der Kritik. Hauptstadtbewohner und Akteure der Energiefachwelt diskutierten nun auf einem **Wärmegipfel**, wie man Klimagerechtigkeit schaffen kann.



Soll ein ruhiges und grünes Areal inmitten der Stadt bebaut werden, ist der Konflikt mit den Anwohnern vorprogrammiert. So auch am **Dreifaltigkeitsfriedhof** in Mariendorf.

Abbildungen:
Lisa Smith, Nils Richter, Sabine Mittermeier
Titel: Lisa Smith



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 5/26, Seite 20, Carola Rönneburg: „BMV-Wahlforum II – Contracting unter Aufsicht stellen?“

Eine Mieterhöhung durch die Hintertür

Ich selbst wohne in einer Mietwohnung eines landeseigenen Wohnungsunternehmens. Im Zeitraum von 2021 bis 2024 sind die Energielieferungen auf rund 71 Prozent gesunken, gleichzeitig ist der Energie-/Wärmepreis um 146 Prozent angestiegen (2021: 9,749 ct/kWh > 2024: 23,938 ct/kWh). Diese Entwicklung war für mich Anlass, die Abrechnungen des Wärmedienstleisters vom Vermieter zu erbitten. Sie liegen mir inzwischen für alle Jahre vor. Daraus konnte ich entnehmen, dass die pauschal in Rechnung gestellten Grundkosten ab 2022 die mengenabhängigen Arbeits-

kosten deutlich übersteigen. Ursache hierfür ist meiner Meinung nach der Abschluss eines Vertrages zum Wärme-Contracting beginnend im Jahr 2022. Meine Nachfrage dazu, bereits für das Abrechnungsjahr 2023, wurde vom Vermieter damit beantwortet, dass diese Leistungen bis 2021 durch den Energieerzeuger Vattenfall erbracht worden seien. Das halte ich schlichtweg für unwahr! Weitere Fragen an den Vermieter sind noch nicht geklärt.

Bisher hatte ich verstanden, dass „Contracting“ oder „Energie-Contracting“ eine umfassende Dienstleistung ist, mit der die Energie- und Kosteneffizienz von Gebäuden verbessert werden soll. Tolle Zielstellung, -Kosteneffizienz bzw. -minimierung wirken jedoch nur auf Vermieterseite.

Vor „Erfindung“ des Wärme-Contracting hatte der Vermieter die Verpflichtung zur ausreichenden Beheizung der Mietsache und hat diese Pflicht durch eine von ihm betriebene Zentralheizungsanlage erfüllt. Wenn nun diese Verpflichtung mit Hilfe eines externen Dienstleisters erfüllt wird, bleibt man als Mieter auf der Strecke, da alle entstehenden Kosten auf den Mieter abgewälzt werden. Dazu kommt, dass es an verpflichtenden und durchsetzbaren Transparenzregelungen mangelt. So gesehen ist das ein Fass ohne Bo-

den und kommt einer Mieterhöhung durch die Hintertür gleich. Die Ideen der Vertreter der politischen Parteien werden der Komplexität des Themas und der Dringlichkeit nicht gerecht: Wenn der CDU-Vertreter Herr Freymark nun für Berlin an eine bei der Wohnungsaufsicht angesiedelte Preisaufsicht nachdenkt, kann man sich ausrechnen, welchen Zeithorizont die Umsetzung erwarten lässt. Ganz abgesehen davon wäre von Interesse, was diese Preisaufsicht im Detail bewirken soll. Der Vorschlag des Linke-Politikers Efler, das Contracting mindestens für die LWU zu verbieten, greift definitiv zu kurz.

Gundel Streese

Betr.: MieterMagazin 9/26, Seite 26: „Wohnen wählen!“

Notwendig, nicht hinreichend

Dass Neubau allein die Krise nicht löst, stimmt, gilt aber für jede Maßnahme, auch für Mietendeckel, Mietenstopp oder Vergesellschaftung. Der BMV unterstützt Neubau zwar formal, setzt sein politisches Gewicht aber deutlich stärker auf jene anderen Instrumente. Dabei ist ein ausreichendes Angebot die einzige Voraussetzung, ohne die keine Lösung denkbar ist. Noch vor rund zwanzig Jahren gab es in Berlin reichlich preiswerten Wohnraum, zu einer Zeit, als es nicht einmal

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: bmvm@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, · **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



Wie Ruhender Verkehr

aussehen kann, hat Hannelore Zick Anfang September am Wandsdorfer Platz aufgenommen.

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

Ihr Foto mit einem von Ihnen gewählten Titel sowie Angaben zu Aufnahmeort und -datum bitte per Mail an bmvm@berliner-mieterverein.de oder per Post an Berliner Mieterverein, Spichernstraße 1, 10777 Berlin. Die Redaktion honoriert den Abdruck mit 40 Euro.

die Mietpreisbremse gab. Damals bewarben sich auf eine Anzeige vielleicht zehn Interessent:innen binnen einer Woche, heute erlebe ich selbst, dass zweihundert es innerhalb von fünfzehn Minuten tun. Diese Realität sollte sich stärker in der Positionierung des BMV widerspiegeln.

Jeremy Green

Betr.: Abstimmungsergebnis des Volksentscheids zur Vergesellschaftung von Wohnungen

Definitiv doch

„Der Volksentscheid von 2021 war eindeutig: Rund 59 Prozent der wahlberechtigten Berliner:innen stimmten für die Überführung der Wohnungsbestände großer Konzerne in Gemeineigentum.“ Das stimmt definitiv nicht, es waren etwa 42 Prozent der Wahlberechtigten.

Walter Scheidt

Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin/Brandenburg waren es 57,6 Prozent der Wahlteilnehmer (an der Wahl teilnehmende Berliner Wahlberechtigte), die für die Möglichkeit einer Vergesellschaftung von Wohnungen stimmten. Die von MieterMagazin-Leser Walter Scheidt genannte Zahl von 42 Prozent Ja-Stimmen bemisst sich an der Anzahl der zur Wahl gegangenen zuzüglich aller zu Hause gebliebenen Berliner Wahlberechtigten. Das ist nicht nur eine unübliche Rechenweise – sie ist auch nicht seriös, weil dabei dem Abstimmungsergebnis ein angenommenes Abstimmungsverhalten der Nichtwählenden zugerechnet wird, das unbekannt ist und oben drein unrealistisch. Denn es ist kaum anzunehmen, dass alle, die nicht zur Wahl gegangen sind, bei der Frage der Zulässigkeit einer Vergesellschaftung mit Nein gestimmt hätten.

Die Redaktion

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, 21. Oktober und 18. November 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)

 **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.

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 Charlottenburg-Wilmersdorf**
am 27. Oktober, 18 Uhr, Haus am Mierendorffplatz, Mierendorffplatz 19

■ **In Neukölln jeden letzten Donnerstag im Monat**, 18 bis 20 Uhr im Gesundheitskollektiv (GeKo) in der Rollbergstraße 30, 12053 Berlin

■ **In Pankow jeden 4. Freitag im Monat**, 17 bis 18 Uhr im Nachbarschaftshaus Helmholtzplatz, gegenüber der Raumerstraße 10, 10437 Berlin

■ **In Tempelhof-Schöneberg jeden 3. Mittwoch im Monat**, 18 bis 20 Uhr im Raum für Beteiligung, Dominicusstraße 11, 10823 Berlin

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

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 Gewerbemitgliedschaften, unsere Energie- und die Sozialberatung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen nur mit Termin!

Please always make an appointment for consultations in English!

BBU-JAHRESBILANZ 2025

Neubau geht weiter zurück

Vor allem die landeseigenen Wohnungsunternehmen halten Berlins Wohnungsbau hoch. Das geht aus dem Jahresbericht des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) hervor. Wegen steigender Kosten könne das Baupensum aber nicht aufrechterhalten werden.

Im Jahr 2025 haben die BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 5900 Wohnungen neu gebaut – 14 Prozent mehr als im Vorjahr. Insgesamt sind die Berliner Fertigstellungszahlen im gleichen Jahr abgestürzt. „Unsere Unternehmen haben 2025 gebaut, als andere aufgehört haben“, sagt BBU-Vorständin Maren Kern. Allerdings betrifft das nicht alle BBU-Unternehmen, sondern vor allem die landeseigenen Gesellschaften. Die privaten BBU-Mitglieder wie Vonovia/Deutsche Wohnen halten sich zurück.

Im laufenden Jahr wird der Neubau der Unternehmen auf 5500 Wohnungen sinken, obwohl sie ihre Investitionen noch einmal erhöhen. „Der höhere Aufwand wird zunehmend von steigenden Baukosten aufgefressen“, erklärt Maren Kern. Sie rechnet vor, dass allein die hohen Zinsen dazu führen, dass eine Neubauwohnung heute eine um 9,48 Euro pro Quadratmeter höhere Miete haben müsse als noch vor fünf Jahren. „Vor diesem Hintergrund werden unsere Unternehmen ihre aktuelle Erstvermietungsmiete von 13,55 Euro nicht halten können“, kündigt Kern an. Die Investitionen fließen künftig auch stärker in die energetische Modernisierung. „Für neue Bodenbeläge, Fahrradboxen oder begrünte Höfe bleibt da leider wenig Spielraum“, so die Vorständin.

Zum Ankurbeln des Neubaus fordert der BBU, Baustandards und rechtliche Hürden zu senken. Problematisch sei der Natur- und Artenschutz: „Teilweise scheitern sogar Projekte daran“, beklagt Maren Kern. Auch der



Foto: Christian Muhrbeck

Milieuschutz treffe die Unternehmen „wirklich hart“. Und schließlich fehlt auch nicht das Mantra, dass schon allein die Diskussion über eine Vergesellschaftung schädlich sei. Immerhin sieht der BBU die Notwendigkeit, gegen überhöhte Mieten vorzugehen. Er fordert, das Wirtschafts-

strafgesetz so zu ändern, dass Mietwucher leichter geahndet werden kann. Außerdem unterstützt der Verband das vom Senat beschlossene Mietenkataster und erwartet, dass die Unternehmen die Daten vollständig melden werden.

Jens Sethmann

Baukosten zu hoch, Fertigstellungszahlen abgestürzt – „Unsere Unternehmen haben gebaut, als die anderen aufgehört haben“:
BBU-Vorständin Maren Kern



Foto: berlin.de

In Berlin: ein Zimmer weniger



Illustration: Julia Gandras

Untersuchung
unter:
shorturl.fm/immowelt-wohnflaeche

Wie viel Quadratmeter Wohnfläche bekommt man für 1000 Euro Miete? Ein Vergleich des Immobilienportals immowelt zeigt: In 60 der untersuchten 80 deutschen Großstädte sind es mehr als zehn Prozent weniger als noch vor vier Jahren. Den prozentual stärksten Rückgang müssen demnach Berliner Mieter:innen hinnehmen: Erhielt man 2022 in der Hauptstadt für 1000 Euro noch 86 Quadratmeter, sind es heute nur noch 70 – ein ganzes Zimmer weniger. Zum Vergleich: In Hamburg bekommt man heute 12 Quadratmeter weniger, in Köln 9, in Frankfurt 8 und in München 7. Die stärksten absoluten Rückgänge erleben Städte im Ruhrgebiet wie Gelsenkirchen und Hagen. Die Gründe für die Entwicklung liegen dem Immobilienportal zufolge vor allem an vier Preistreibern: steigende Baukosten und Handwerkerpreise, hohe Bauzinsen seit 2022, die potenzielle Immobilienkäufer:innen abschrecken und so den Mietmarkt stärker belasten, Überlauf-Effekte aus teuren Metropolen, deren Bewohner:innen in Randlagen oder umliegende Städte ausweichen und Nachholeffekte in Städten, die bisher ein günstiges Mietniveau aufwiesen. kb

Mietrecht for beginners

Bei einer Informationsveranstaltung für Mieter:innen der Stresemannstraße 68–76 lernen die neu in Berlin Zugezogenen das deutsche Mietrecht kennen.

„It's your right!“ Zum Schluss ihres Vortrags über die Mietpreisbremse, den Olivia Grote frei und in flüssigem Englisch gehalten hat, erinnert die Rechtsanwältin ihr Publikum noch einmal an ihre Kernbotschaft. Vor allem Neu-Berliner:innen haben an diesem Sommertag den Weg in den Versammlungsraum der Kreuzberger St.-Lukaskirche gefunden. Sie wohnen ganz in der Nähe, gegenüber dem Anhalter Bahnhof, im Excelsiorhaus der Berggruen Holdings. Und zahlen, wie ihr Nachbar Max* herausfand, teilweise exorbitant hohe Mieten.

Der Berliner Mieterverein hat die Hausverwaltung des Gebäudekomplexes mit über 500 Wohneinheiten bereits aufgefordert, sich an die Mietpreisbremse zu halten – sein Schreiben an die Bellatrix Real Estate

GmbH & Co. KG blieb bis heute allerdings unbeantwortet. Auf Nachfrage des MieterMagazins sagte Katharina Neubauer, Geschäftsführerin der Verwaltungsfirma Bellatrix, das Schreiben sei ihr unbekannt, der Mieterverein könne es aber gern noch einmal schicken.

Unterstützt von Mitgliedern der Linken, waren Max und seine Mitstreiter:innen von Tür zu Tür gegangen und warben für die heutige Veranstaltung, die nun an mehreren Info-Tischen in ihre zweite Phase geht: Wer will, kann prüfen, ob er oder sie zu viel Miete zahlt, und auch gleich eine ordentlich formulierte Rüge aufsetzen lassen. Dieses Angebot nutzen viele.

Am Ende des Abends stehen die Nachbar:innen noch beieinander. Das Ehepaar S., das 1500 Euro Miete überweist, hat erfahren, dass die korrekte Miete 900 Euro betragen würde. Eine Auszubildende könnte ihre Miete für eine kleine Wohnung halbieren, wenn sie sich wehrt. Wird sie es tun? „Ich denke schon“, sagt

Foto: Sabine Mittermeier



sie. Olivia Grote, die auch für den Berliner Mieterverein im Einsatz ist, berichtet ein paar Tage später von ihren Erfahrungen mit Berliner Mieter:innen aus dem Ausland: „Manche erzählen, sie zahlten nur 20 Euro pro Quadratmeter, während Arbeitskollegen bei 25 Euro lägen. Wenn ich denen sage, dass sie eigentlich nur 10 Euro bezahlen müssten, fallen sie aus allen Wolken.“

Carola Rönneburg

Das Excelsiorhaus am Anhalter Bahnhof ist wegen undurchschaubarer Mietengestaltung ins Blickfeld geraten

**Name geändert*

FRAUENHÄUSER

Häusliche Gewalt nimmt zu – neue Schutzplätze geschaffen

■ Infos für Frauen bei häuslicher Gewalt:
www.big-berlin.info

70 Schlafplätze sind in beiden neuen Frauenhäusern entstanden

Berlin bekommt zwei neue Frauenhäuser: In diesem Sommer eröffnen das zehnte und elfte Haus, in denen von Gewalt betroffene Frauen und Kinder unterkommen können. Die Plätze werden dringend benötigt.



Foto: pa/Soeren Stache

Mit den 70 neu geschaffenen Betten stehen künftig berlinweit Plätze für 430 Familien – 945 Schlafplätze für Frauen und Kinder – zur Verfügung. Wo die neuen Häuser entstehen, ist geheim: Täter sollen nicht in Erfahrung bringen können, wo die Frauen und Kinder untergebracht sind. Seit 2020 hat sich die Anzahl an Frauenhäusern fast verdoppelt, damals waren es sechs. Das hängt auch mit der Zunahme häuslicher Gewalt zusammen: Die Zahl der Betroffenen stieg 2025 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als fünf Prozent an. 2025 gab es demnach mehr als 13 000 von Gewalt in Partnerschaften Betroffene, in erster Linie Frauen. In den allermeisten Fällen sind aktuelle oder frühere Partner die Täter. Die

Polizei geht von einer hohen Dunkelziffer aus. In der bundesweiten Frauenhaus-Statistik 2025, die vom Verein Frauenhauskoordination e. V. herausgegeben wird, heißt es: „Frauenhäuser müssen täglich schutzsuchende Frauen und Kinder aufgrund fehlender Plätze abweisen.“ Demnach fehlen gemäß der 2018 von der EU ratifizierten Istanbul-Konvention bundesweit rund 12 000 Frauenhausplätze – 7800 werden aktuell vorgehalten. Berlin gibt 2026 mehr als 45 Millionen Euro für Gewaltschutz und zur Unterstützung von Frauen aus. Neben den neuen Frauenhäusern soll es auch mobile Beratungsstellen geben, die in den Randbezirken unterwegs sind und Frauen vor Ort mobil helfen können. Katharina Buri

DIE SPRACHE DER WOHNUNGSINSERATE

Die charmante Bruchbude

Welche Formulierungen werden gerne in Immobilieninseraten genutzt? Das wollte die Wohnungsplattform ImmoScout24 wissen und hat aus 60 000 Inseraten die häufigsten Floskeln herausgefiltert.

Bei Wohnungsbeschreibungen dominierten die Begriffe „gepflegt“ (tauchte in 34 Prozent der Wohnungen auf), hell (30 Prozent) und großzügig (26 Prozent). Auch „attraktiv“, „modern“, „zentral“, „ruhig“, „hochwertig“, „neu“ und „charmant“ schafften es in die Top 10. ImmoScout24 verweist darauf, dass einige der gern genutzten Formulierungen zweideutig seien: „So kann ‚ruhig‘ eine eher abgelegene Lage beschreiben, während ‚charmant‘ auf einen zweifelhaften Zustand hindeuten kann.“ Dadurch bliebe die tatsächliche Aussagekraft häufig der Interpretation der Lesenden überlassen, heißt es weiter.

Auch die Deutsche Presseagentur hat sich in der Vergangenheit mit dem Thema der Sprache in Mietinseraten beschäftigt und legt weitere Beschönigungen offen: So sei eine „gut erhaltene“ Wohnung häufig nicht modernisiert, „lichtdurchflutete“ Angebote erwiesen sich im Sommer nicht selten als Saunen. Formulierungen in „zentraler“ oder „gefragter“ Lage ließen befürchten, dass sich das Objekt an einer vielbefahrenen Straße oder in einem lauten Szenekiez befände. „Verkehrsgünstig gelegen“ könne bedeuten, dass sich das Wohnhaus in der Nähe von Autobahnanschlüssen, Verkehrsknoten oder Bahnanschlüssen befände. Neuerdings werden immer mehr Anzeigetexte von der KI verfasst – es ist zu befürchten, dass die



Formulierungen dadurch noch blumiger und beschönigender ausfallen. Einen Vorteil hat die zunehmende Verlagerung der Wohnungssuche ins Internet aber: Niemand muss sich mehr über kryptische Abkürzungen wie „ZKB“ (Zimmer mit Küche und Bad), den Kopf zerbrechen.

Katharina Buri

Die zentrale Lage und gute Verkehrsanbindung sollte man sich vor einer Entscheidung anschauen

Anzeige



Zu eng. Zu schnell.

Wer muss zahlen?

Besonders
günstig für
Mitglieder eines
DMB Mietervereins:
**Ab 5,00 €
im Monat**





DMB Rechtsschutz

Alles Recht: Günstig. Gut. Gemeinsam.

Streiten ist teuer. Die DMB Rechtsschutz nicht.

Jetzt abschließen: Privat-, Berufs- und Verkehrs-Rechtsschutz

dmb-rechtsschutz.de/mietervereine

HERTZBERGSTRASSE 28

Erneut ein Vorkauf gescheitert

Die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Haus Hertzbergstraße 28 in Neukölln ist fehlgeschlagen. Der Fall macht erneut deutlich, dass die rechtlichen Grundlagen dringend verbessert werden müssen.

Für den Vorkauf des stark vernachlässigten Hauses im Milieuschutzgebiet Rixdorf fehlte das Geld. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land, die in den Kaufvertrag eintreten sollte, bekam von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine ausreichende Finanzierungszusage. Zusätzlich zum spekulativ hohen Kaufpreis wäre viel Geld für die Instandsetzung der Wohnungen benötigt worden. Das Land Berlin hätte 4,88 Millionen Euro zuschießen müssen.

Neuköllns Baustadtrat Jochen Biedermann (Grüne) ist über das Scheitern der Vorkaufsbemühungen enttäuscht. Er weiß aber: „Der Vorkauf

von Schrottimmobilien ist teuer und für die Vorkäufer unattraktiv.“ Seit einem Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom November 2021 kann das Vorkaufsrecht praktisch nur noch bei sanierungsbedürftigen Wohnhäusern ausgeübt werden. Bei der Prüfung des Vorkaufs hat das Bezirksamt Neukölln in der Hertzbergstraße „erhebliche Mängel und Missstände und in Teilen ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ vorgefunden – unter anderem bröckelnden Putz, Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall. Doch gerade durch den hohen Instandsetzungsbedarf wird der Vorkauf oft zu einem teuren Unterfangen. Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler (SPD) hat wiederholt seinen Unwillen geäußert, „Schrottwohnungen zu Höchstpreisen“ zu kaufen.

Der neue Eigentümer der Hertzbergstraße 28 hat keine Abwendungsvereinbarung unterschrieben. Die

Foto: Sabine Mittermeier



Mieter:innen müssen sich nun auf Modernisierungsarbeiten bis an die Grenze des Erlaubten einstellen – und auf entsprechende Mietsteigerungen. Jochen Biedermann will die Einhaltung der Milieuschutzregeln im Auge behalten und den neuen Eigentümer in die Pflicht nehmen, damit er für eine nachhaltige Instandsetzung sorgt.“

Jens Sethmann

Stark vernachlässigter Zustand: Wie in der Hertzbergstraße 28 sind möglichen Vorkäufern die Sanierungskosten zu hoch

RAUCHWARNMELDER

Zusatzfunktionen sind keine Verbesserung

„Sicherheitsmehrwert“ oder überflüssiger Schnickschnack: Ab wann ist der Rauchmelder keine Modernisierung mehr?



Foto: Sabine Mittermeier

Niederlage für den Wohnkonzern Vonovia: Das Amtsgericht Spandau hat entschieden, dass der Einbau neuer Rauchwarnmelder keine Modernisierung ist und von den Mieter:innen nicht geduldet werden muss.

Vonovia tauscht im gesamten Bestand des Unternehmens die vorhandenen Rauchwarnmelder gegen „Multisensor Plus“-Geräte aus. Diese können nicht nur Rauch, sondern

auch Kohlenmonoxid entdecken. Sie registrieren zudem die Raumtemperatur und die Luftfeuchtigkeit und sind vernetzt. Diese Funktionen lösten Proteste gegen die „Spionage-Rauchmelder“ aus. Vonovia deklariert den Austausch als Modernisierung und legt die Kosten von rund 135 Euro pro Stück auf die Miete um.

Das Amtsgericht Herne hat im Juni noch eine Mieterin dazu verurteilt, den Einbau von fünf neuen Rauchwarnmeldern zu dulden und die modernisierungsbedingte Mieterhöhung um 4,26 Euro im Monat zu akzeptieren. Die Argumentation der Mieterin, auch Standardgeräte zum Preis von 25 Euro würden den vorgeschriebenen Zweck erfüllen, ließ das Gericht nicht gelten. Die Zusatzfunktionen führten zu einem „signifikanten Sicherheitsmehrwert“ und damit zu

einer „nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache“. Ganz anders entschied nun das Amtsgericht Spandau im Fall einer Vonovia-Wohnanlage in Kladow. Die Richterin stellte fest, dass es sich nicht um eine Modernisierung handelt und der Austausch nicht geduldet werden muss. In den Zusatzfunktionen sah sie ganz überwiegend keine Wohnwertverbesserung. Zum Messen der Luftfeuchtigkeit könne sich jeder ein günstiges Hygrometer kaufen. Berücksichtigt wurden auch Sorgen, die erhobenen Daten könnten missbraucht werden. „Wir freuen uns über die klaren Worte des Amtsgerichts Spandau und appellieren an Vonovia, das gut begründete Urteil zu akzeptieren“, sagt Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins.

Jens Sethmann

■ AG Herne vom
9. Juni 2026
– 34 C 18/26 –
AG Spandau vom
4. September 2026
– 5 C 85/26 –

HABERSAATHSTRASSE 40–48

Außer Rand und Band

Was muss noch passieren, damit dieser Eigentümer gestoppt wird? Diese Frage stellt sich angesichts der neuerlichen Eskalation in der Habersaathstraße 40–48. Der Berliner Mieterverein fordert das Bezirksamt Mitte auf, schnellstmöglich einen Treuhänder einzusetzen.

Die Zustände in der sogenannten Papageienplatte sind unerträglich. Nun will der Eigentümer, die Arcadia Estates, auch noch Hausstrom und Wasser abstellen lassen. Dabei wohnen hier noch rund ein Dutzend Mietparteien. Sie haben sich bislang erfolgreich gegen den Abriss gewehrt. Im Dezember 2026 wird das Landgericht aller Voraussicht nach die Räumungsklagen letztinstanzlich abweisen. „Wer so rücksichtslos wie dieser Eigentümer handelt, dem muss die Immobilie schnellstens weggenommen und in Treuhänderschaft



übergeben werden“, sagt zu den Vorfällen Sebastian Bartels, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins (BMV). Doch derzeit fehlt es an den Voraussetzungen, weil das Bezirksamt offenbar keinerlei Verfahren nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz eingeleitet hat – trotz der mutwilligen Zerstörungen von Hauseingängen, Wohnungstüren und Bädern sowie der unterbrochenen Warmwasser- und Fernwärmelieferung seit Winter 2025/2026. „Der Bezirk hat wertvolle Zeit verschenkt und den Eigentümer indirekt ermuntert,



Fotos: Sabine Mittermeier



Foto: IG HAB

Der Eigentümer der Habersaathstraße 40–48 kann sich jede Zumutung gegen die Bewohner:innen erlauben, ohne dass das Bezirksamt eingreift

nach Gutdünken die Mieterschaft zu schikanieren“, kritisiert Bartels. Die Untätigkeit sei nicht nur völlig unverständlich, sondern empörend. Vom zuständigen Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Ephraim Gothe (SPD), war keine Stellungnahme zu erhalten.

Birgit Leiß

DEUTSCHE WOHNEN

Gericht bestätigt Verstoß gegen Datenschutz



Foto: Nils Richter

900000 Euro
Bußgeld gegen die
Deutsche Wohnen
wegen Daten-
schutzverstößen

Die Deutsche Wohnen hat Daten ehemaliger Mieter:innen nicht rechtzeitig gelöscht. Das Landgericht Berlin I wertet dies als vorsätzlichen Verstoß gegen die Datenschutzbedingungen.

900000 Euro Bußgeld gegen die Deutsche Wohnen: Das Landgericht Berlin I hat das Wohnungsunternehmen wegen Verstößen gegen die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) verurteilt (Az.: 526 OWI LG 1/20). Im Mittelpunkt standen persönliche Daten ehemaliger Mieter:innen, die nicht rechtzeitig gelöscht worden waren. Darunter waren Gehaltsbescheinigungen, Kontoauszüge und Kopien von Personalausweisen.

Nach Überzeugung des Gerichts hätte die Deutsche Wohnen diese sensiblen Informationen besser schützen und fristgerecht löschen können. Die Berliner Datenschutzbeauftragte hatte 2019 zunächst rund 14,5 Millionen Euro Bußgeld verhängt – die Deutsche Wohnen legte dagegen Einspruch ein. Nach einer zwischenzeitlichen Einstellung und einer Befassung des Europäischen Gerichts-

hofs kam der Fall erneut vor das Landgericht. Das Gericht berücksichtigte, dass die Deutsche Wohnen externe Fachleute mit der IT-Anpassung beauftragt hatte. Auch die Schwierigkeiten bei der Einführung der neuen Datenschutzregeln spielten eine Rolle. Letztendlich führten die Sachverhalte zu der deutlichen Reduzierung des Bußgeldes, der Verstoß selbst war für die Richter dennoch eindeutig.

Für Mieter:innen ist das Urteil wichtig, denn Vermieter:innen erhalten zahlreiche persönliche Informationen. Endet das Mietverhältnis, dürfen diese Daten nicht einfach weiter und dauerhaft gespeichert bleiben. Kontoauszüge, Einkommensnachweise oder Ausweiskopien sind schließlich keine Akten für die Ewigkeit.

Stefan Klein

GESELLSCHAFT BÜRGERLICHEN RECHTS

Eigenbedarf in vielen Fällen nicht mehr möglich

Das Landgericht Berlin hat kürzlich entschieden, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) keinen Eigenbedarf geltend machen kann. Hintergrund ist ein neues Gesetz, das mit dem Mietrecht nichts zu tun hat.

Illustration: Julia Gandras



Bislang konnten nicht nur natürliche Personen wegen Eigenbedarfs kündigen. Auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) konnte für ihre Gesellschafter oder deren Angehörige Eigenbedarf geltend machen (BGH vom 14. Dezember 2016 – VIII ZR 232/15). Ein neues Urteil stellt diese Auffassung in Frage. Das Berliner Landgericht hat entschieden, dass eine sogenannte Außen-GbR nach Inkrafttreten des Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetzes (MoPeG) keinen Eigenbedarf geltend machen kann (LG Berlin

vom 21. Juli 2026 – 67 S 226/25). Wichtigste Neuerung in dem seit 1. Januar 2024 geltenden MoPeG ist die Unterscheidung zwischen einer nicht rechtsfähigen Innen-GbR – die nicht als eigenständige juristische Person am Rechtsverkehr teilnehmen kann – und einer Außen-GbR, die nach außen hin in Erscheinung tritt und Verträge abschließen kann. Die Außen-GbR wird nunmehr explizit zum gesetzlichen Regelfall erhoben. Als Rechtsfolge ergibt sich nach Überzeugung des Landgerichts, dass nur die Innen-GbR wegen Ei-

genbedarfs kündigen kann. Für Mieter:innen spielt das eine große Rolle, denn viele Mietshäuser gehören GbRs.

In dem behandelten Fall wurde die Räumungsklage aber auch deswegen abgewiesen, weil der Neffe des Ehegatten einer Gesellschafterin in die Wohnung einziehen wollte. Dieser gehöre nicht zum privilegierten Personenkreis im Sinne des Gesetzes. Wegen der grundsätzlichen Bedeutung wurde die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

Birgit Leiß

Landgericht-
lich entschieden:
Eigenbedarf kann
nur noch eine
sogenannte Innen-
GbR geltend machen

HOCHHAUS AM ANHALTER BAHNHOF

Kreuzberger Mischung vertikal

Das „WoHo“ am Anhalter Bahnhof soll fast 100 Meter hoch werden. Jetzt hat das Bezirksparlament den Weg für das umstrittene Projekt freigemacht.

Das geplante Hochhaus „WoHo“ an der Schöneberger Straße am Anhalter Bahnhof hat eine wichtige Hürde genommen. Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg stimmte in einer Sondersitzung Anfang Juni für den Bebauungsplan

und machte damit den Weg für das rund 98 Meter hohe Holzhybridprojekt frei.

Geplant sind 29 Geschosse und rund 18000 Quadratmeter Nutzfläche. 60 Prozent sollen auf Wohnungen entfallen, 25 Prozent auf Gewerbe und 15 Prozent auf soziale Infrastruktur. Das Konzept will die traditionelle Berliner Mischung aus Wohnen, Arbeiten und öffentlichen Angeboten in die Höhe übertragen. Vorgesehen sind unterschiedliche Wohnformen, darunter Angebote für soziale Träger, Studierende und Menschen mit Demenzerkrankungen. Die Wohnungen sollen zu jeweils einem Drittel mietpreisgebunden, freifinanziert und als Eigentum angeboten werden. In den Sockelgeschossen sind unter anderem Läden, Cafés, Ateliers, eine Kiezkantine, eine Kita und Räume für die Nachbarschaft geplant. Begrünte

Höfe, öffentliche Wege und Dachflächen sollen das Gebäude mit dem Umfeld verbinden. Auf dem Dach des Hauptturms ist ein öffentlich zugänglicher Bereich mit Blick über Berlin vorgesehen. Geplant sind außerdem Fahrradgaragen, Carsharing und E-Ladestationen. Befürworter sehen im „WoHo“ ein Modell für sozialen und ökologischen Hochhausbau. Für Mieter wird entscheidend sein, wie viele Wohnungen tatsächlich mietpreisgebunden entstehen und zu welchen Bedingungen sie angeboten werden. Ein jetziger Unterpächter auf dem Grundstück sieht das Vorhaben zwiespältig: „Zum einen gefällt mir das Projekt, aber zum anderen werde ich davon verdrängt, und in der jetzigen Lage werde ich im Innenstadtbereich nie wieder unterkommen.“

Stefan Klein

An diesem idyllischen Ort ist ein 100 Meter hohes Gebäude geplant



Foto: Mirka Pflüger



alle Fotos: Nils Richter



Kampfansage

Am 5. September haben rund 11.000 Menschen gegen die Mietenkrise protestiert. Unter dem Motto „Her mit den Wohnungen, runter mit der Miete!“ zog der Demozug zum Roten Rathaus. Mit Parolen wie „Eure Mieten sind doch Mondpreise“ oder „Miethaie enteignen“ forderten die Teilnehmenden die Vergesellschaftung von Wohnraum und einen bundesweiten Mietendeckel. Aufgerufen hatte ein Bündnis, dem unter anderem der Berliner Mieterverein, der DGB und die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ angehören. „Dass heute so viele Menschen auf die Straße gegangen sind, ist eine Kampfansage an die Immobilien-Lobby!“, erklärte der Sprecher des Bündnisses, Kim Meyer. *bl*



ROEDERNALLEE 165-168

Sanierung ohne Wiederkehr?

Das Schreiben war für die Mieter:innen der Roedernallee 165–168 in Wittenau ein Riesenschok: Nach der geplanten Sanierung sollen sie nicht wieder in ihre Wohnungen zurück können. Das kommunale Wohnungsunternehmen Howoge versteht die Aufregung nicht.

Fotos: Mirka Pfüger



Howoge-Gebäude in der Roedernallee: Nach der Sanierung sei eine „Rückkehr nicht möglich“

Der Komplex aus den 1970er Jahren mit 176 Wohnungen muss rundum erneuert werden. Das ist unbestritten. Dass die Mieter:innen bei einer derart umfassenden Sanierung zwischenumgesetzt werden, ist ebenfalls nachvollziehbar. Doch die städtische Wohnungsbaugesellschaft Howoge, die das Gebäude erst vor ein paar Jahren von der Vonovia/Deutsche Wohnen übernommen hat, hat eine „Neuordnung der Grundrisse“ angekündigt. „Eine Rückkehr in die bisherige Wohnung ist daher grundsätzlich nicht möglich“, heißt es in dem Brief. Auf die Frage, warum Grundrissänderungen notwendig sein sollen

und welche genau geplant sind, geht die Howoge in ihrer Stellungnahme an das MieterMagazin nicht ein. Die Planung sei noch nicht abgeschlossen, so das Unternehmen. Man führe derzeit individuelle Gespräche mit den Mietenden, um gemeinsam die beste Lösung zu finden. „Selbstverständlich wird niemand aus seiner Wohnung hinausgeschmissen“, betont Howoge-Sprecherin Annemarie Rosenfeld. „Bislang“ sei noch niemandem gekündigt worden. Dass die Mieter:innen derart verunsichert werden, ist aus Sicht des Berliner Mietervereins (BMV) un-

verantwortlich, gerade bei einem landeseigenen Wohnungsunternehmen. Grundrissänderungen müssen Mieter:innen grundsätzlich nicht dulden, erklärt BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. „Nachdem sich die Howoge schon bei der Sanierung der High-Deck-Siedlung nicht mit Ruhm bekleckert hat, kommt hier das nächste Kommunikations-Fiasko“, kritisiert Bartels. In der Neuköllner Siedlung waren seinerzeit die Umsetzwohnungen in teils unzumutbarem Zustand. Einigen Mieter:innen wurde zudem gar nichts angeboten. *Birgit Leiß*



SERVICE BEI LANDESEIGENEN

Mit besseren Beschwerde-Wegen ist es nicht getan

■ Website der
LWU-Vernetzung:
brennpunkt-wohnen-berlin.de/

Kritikpunkt
Müllentsorgung

Heizungsausfälle, schleppende Mängelbeseitigung und schlechte Erreichbarkeit – die Kritik an den Zuständen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften reißt nicht ab. Im Mai hat das Abgeordnetenhaus bessere Dienstleistungen eingefordert.

Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sind aufgefordert worden, zumindest in Großwohnsiedlungen wohnortnahe Kundenzentren einzurichten sowie persönliche Ansprechpartner und eigene Objektbetreuer einzusetzen. Außerdem sollten Maßnahmen ergriffen werden, um Vandalismus und illegale Müllablagerungen in den Griff zu bekommen. Diesen Aufgaben seien die LWU durch den Ausbau von Service-Points und das Outsourcing von Hausmeisterdiensten und technischen Serviceeinheiten nachgekommen, so der Bericht des Senats. Alle hätten zudem spezifische Konzepte zur Müllvermeidung und -entsorgung entwickelt. Somit würden alle Unternehmen „wesentliche

Elemente eines wohnortnahen Servicekonzepts“ erfüllen.

„Mieter:innenprotest wirkt“, erklärt dazu das Bündnis LWU-Vernetzung, in dem sich Mieter:innen landeseigener Wohnunternehmen zusammengeschlossen haben. Begrüßt wird, dass zentrale Forderungen zur Beseitigung der Missstände wie lange Bearbeitungszeiten bei Mängeln und schlechte Erreichbarkeit aufgenommen wurden. „Leider ist es nicht damit getan, bessere Beschwerdewege einzuführen“, kritisiert das Bündnis: „Der Sanierungsrückstau, die Mieterhöhungen und das Agieren über unsere Köpfe hinweg wird kein Servicepoint lösen können. Wir brauchen Mitbestimmung und Sanierung.“ *Birgit Leiß*



Foto: Christian Muhrbeck

MILIEUSCHUTZ IN REINICKENDORF

CDU weiter auf Blockade-Kurs

Die Reinickendorfer Bezirksleitung des Berliner Mietervereins hat den CDU-Bezirksverordneten eine Petition zum unverzüglichen Beschluss dreier neuer Milieuschutzgebiete übergeben. Die Bezirks-CDU verzögert die Festsetzung jedoch weiterhin.

Die Milieuschutzverordnungen für die Gebiete Residenzstraße West, Breitkopfbecken und Hausotterplatz liegen beschlussreif auf dem Tisch. Die Mietaktivist:innen überreichten

einen symbolischen Briefumschlag mit 1300 Unterstützungsunterschriften an die CDU-Fraktion in der Bezirksverordnetenversammlung (BVV), die den Beschluss mit fadenscheinigen Begründungen seit Monaten hinauszögert.

Die Adressaten ließen sich jedoch nicht umstimmen. In der BVV am 9. September antwortete der CDU-Verordnete Ulf Wilhelm auf eine Einwohnerfrage zwar: „Wir sind für den Milieuschutz, wenn alles stimmig ist und passt.“ Doch er zweifelte die Sozialstudie an, die zur Abwehr der Verdrängungsgefahr den Milieuschutz dringend empfiehlt. Sein Fraktionskollege Richard Gamp meinte: „Der Milieuschutz bevormundet die Menschen und schafft mehr Bürokratie.“ David Jahn von der FDP behauptete: „Barrierefreie Umbauten und energetische Sanierungen können nicht stattfinden.“ „Beides ist falsch“, entgegnete Felix



Fotos: Sabine Mittermeier

Petitions-Übergabe im Rathaus Reinickendorf durch Mitglieder der Mietervereins-Bezirksgruppe

◀ Protest gegen die unterlassene Ausweisung dreier Milieuschutzgebiete

Lederle von den Linken. Angela Budweg von der SPD: „Wenn die Untersuchung Handlungsbedarf feststellt, muss man handeln.“ Baustadträtin Korinna Stephan (Grüne) betont: „Die Vorlage kann von den Bezirksverordneten jederzeit beschlossen werden.“

Dazu ist es in der letzten Sitzung vor den Wahlen nicht mehr gekommen. Ob die neue BVV mit anderen Mehrheiten den Milieuschutz schnell beschließt, wird sich zeigen. Die Mieter:innen in Reinickendorf-Ost müssen jedenfalls weiter auf den dringend nötigen Schutz warten.

Jens Sethmann



MIETERPROTEST WEISSE STADT REINICKENDORF

Das Ende der Geduld



Foto: Mirka Pflüger

Die „Mietfuchse Reinickendorf“ haben eine lange Mängelliste für die Vonovia erstellt

Die Mieter:innen der Weißen Stadt in Reinickendorf wollen die zahlreichen Mängel in ihrer Wohnanlage nicht länger hinnehmen. Am 5. September übergaben sie ihrer Vermieterin, der Vonovia, einen Brandbrief.

Zur Protestaktion bei Sturm und Regen hatten sich rund 40 Menschen versammelt – neben Mieter:innen auch Vertreter:innen der Bezirkspolitik und des Berliner Mietervereins (BMV). Die eingeladene Vonovia war nicht erschienen. Die „Mietfuchse Reinickendorf-Ost“, eine Gruppe von Mieter:innen der denkmalgeschützten Großsiedlung Weiße Stadt und Umgebung, hatten eine lange Liste von Mängeln zusammengestellt. Es geht um undichte Fenster, welche zu hohen Heizkosten sowie Schimmelbildung führen, und um überfüllte Müllplätze, wo sich die Ratten tummeln. Kritisiert wird auch die mangelhafte Kommunikation. Viele Mieter:innen berichten, dass sie auf ihre Mängelmeldungen keine Antwort erhalten oder die Reparaturen nur notdürftig ausgeführt werden. Gleichzeitig werden regel-

mäßig Mieterhöhungen verschickt. „Die Weiße Stadt ist da sicher kein Einzelfall“, sagte der ebenfalls anwesende BMV-Geschäftsführer Sebastian Bartels. In dem Brandbrief wird die Vonovia aufgefordert, die aufgeführten Mängel umgehend zu beheben und feste Ansprechpartner vor Ort bereitzustellen.

Die Mietfuchse haben sich mit Unterstützung des Kiezteams von „Deutsche Wohnen & Co enteignen“ sowie des Kiezprojekts des BMV organisiert. „Wir wollen jetzt abwarten, ob das Wohnungsunternehmen reagiert“, erklärt Nils Baumann von der Bezirksleitung des BMV. In Aussicht gestellt werden auch die Einschaltung der Wohnungsaufsicht und eine koordinierte Mängelklage, um die Vonovia dazu zu bewegen, ihren Pflichten nachzukommen.

Birgit Leiß

Gnadenloser Rausschmiss

Bei Genossenschaften wohnt man sicher, heißt es oft. Für angebliche Nestbeschmutzer gilt das offenbar nicht, wie der Fall von Frau F. aus Neukölln zeigt. Am 7. September wurde sie zwangsgeräumt.

Die schwerkranke Frau wurde buchstäblich auf die Straße gesetzt. Trotz intensiver Suche hat sie nichts gefunden und landet nun in einer Obdachlosenunterkunft. Für die freischaffende Künstlerin ist das ein Albtraum. 25 Jahre hat sie in der sogenannten Ideal-Passage zwischen Weichsel- und Fuldastraße gewohnt. Die verschiedenen Missstände in der Wohnanlage sowie Unregelmäßigkeiten beim Vorstand der Genossenschaft Ideal hat sie häufig kritisiert. Zehn Kündigungen hat sie in den letzten Jahren bekommen, unter anderem wegen „diskreditierender Behauptungen“ und angeblicher Mietschulden nach Mietminderung. Alle wurden zurückgewiesen. Zum Verhängnis wurde ihr der angeblich verweigerte Zutritt von Handwerkern. Einmal ging es um den Einbau von Rauchmeldern. Frau F. sagt, es habe Probleme bei der Terminfindung gegeben. Mehrere Ankündigungen kamen zu spät oder gar nicht. Auf einen eigenen Terminvorschlag, den sie per Fax schickte, habe die Ideal nicht reagiert. Zweitens sollte eine Betrachtung des Zwischenbodens auf Schädlinge erfolgen. Auch dies hat die Mieterin nicht verweigert. Es ging lediglich darum, wer Baufreiheit zu schaffen hatte, und dass sie nicht wollte, dass gleich vier Personen dabei sind. Das müsse sie

auch nicht dulden, sagte man ihr in der Beratung des BMV. Das sei zwar richtig, stellte das Landgericht Berlin in seinem Urteil vom 18. Dezember 2025 fest. Aber in diesem speziellen Fall sei es gerechtfertigt, weil die Verwaltung „wirtschaftliche Erwägungen“ prüfen musste. Von gravierenden Pflichtverletzungen spricht das Gericht daher. Frau F. gefährde mit ihrem Verhalten die Sicherheit im Haus – obwohl sie seit langem eigene Rauchwarnmelder hat, was der Verwaltung auch bekannt ist. Die Initiative „Genossenschaft von unten“ protestierte in einer öffentlichen Erklärung gegen die Zwangsräumung: „Es drängt sich der Eindruck auf, dass hier ein Genossenschaftsmitglied, das sich kritisch mit Entscheidungen des Vorstandes



Fotos: Mirka Pflüger

auseinandergesetzt hat, diszipliniert werden soll – dies wäre ein fatales Signal für die innergenossenschaftliche Demokratie.“ Auf eine Bitte des MieterMagazins um Stellungnahme reagierte die Ideal nicht.
Birgit Leiß

Wollte die Genossenschaft Ideal hier ein kritisches Mitglied mit aller Härte disziplinieren?

BUCH

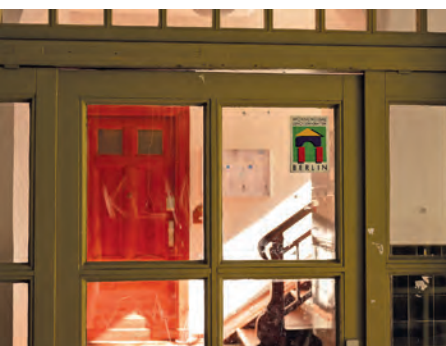
Neue Ideen gegen die Wohnungskrise

Das von Politik und Immobilienlobby als Allheilmittel dargestellte „Bauen, bauen, bauen“ senkt keine Mieten. Das stellt Peter Burk, Gründer des Instituts Bauen und Wohnen in Freiburg, in seinem Buch „Bezahlbares Wohnen“ gleich zu Anfang fest. Schließlich setzt die Entspannung bei den Mieten erst dann ein, wenn es in allen Marktsegmenten ein Überangebot an Wohnungen gibt. Doch es hat niemand Interesse, Leerstand zu produzieren. Also müssen die Mieten reguliert werden. „Das aktuelle Mietspiegelrecht des Bundes ist letztendlich ein Brandbeschleuniger von Mietpreisanstiegen“, meint Burk. Die Absurdität, dass Wohnungen ohne Wertverbesserung gesetzlich garantiert immer teurer werden, vergleicht er mit einem altersschwachen Mietwagen, dessen Miete immer teurer wird, weil der Parkplatz, auf dem er steht, im Wert steigt. Burk beklagt nicht nur die Untätigkeit der Bundespolitik, sondern rät den Kommunen, ihre Spielräume zu nutzen und sich kreativ zu wehren. So sollten sie ihren kommunalen Wohnungsunternehmen nicht etwa einen totalen Mietenstopp auferlegen, sondern die Mieten regelmäßig um Centbeträge erhöhen: So werden diese günstigen Wohnungen auch im Mietspiegel berücksichtigt und können ihn dämpfend beeinflussen. Städte und Gemeinden könnten die Vermieter:innen auch an den Allgemeinkosten der Kommune beteiligen, indem sie eine Bestandsvermieterabgabe erheben. Um den wachsenden Wohnflächenverbrauch einzudämmen, schlägt Burk eine Fehlbelegungsabgabe für Eigentümer:innen vor, verbunden mit einem Förderangebot zur Wohnungsteilung, um in Einliegerwohnungen neuen Mietwohnraum zu schaffen. js



Peter Burk: Bezahlbares Wohnen. Woran die Politik scheitert – und was wir ändern müssen. Verlag Herder, Freiburg 2025, 28 Euro

Nach 25 Jahren Wohnen in der Genossenschaft wurde ein Mitglied mit wenig stichhaltiger Begründung auf die Straße gesetzt



Unsicheres Terrain

Warum die Untermiete viele Tücken hat



Wer auf dem Berliner Wohnungsmarkt eine Bleibe sucht, hat keine guten Chancen auf einen regulären Mietvertrag. Viele müssen froh sein, wenn sie irgendwo zur Untermiete wohnen können. Ob das dort von den Vermietenden erlaubt wurde oder das Untermietverhältnis „undercover“ läuft, wird nirgends statistisch erfasst. Und so ist auch völlig unklar, wie viele Berliner:innen zur Untermiete wohnen. Sicher ist, dass das Untermietverhältnis längst kein Randphänomen mehr ist und nicht nur Studierende, Wohngemeinschaften und Übergangsbewohner:innen betrifft. Untermietverhältnisse haben die volle Bandbreite des Wohnungsmarktangebots erfasst – von der möblierten Kammer bis zur geräumigen Familienwohnung. Allerdings gerät das Modell Untermiete zunehmend unter Beschuss. Denn Tricks und Finten von Ver- und Hauptmietern führen dazu, dass der zur Untermiete Wohnende sich auf unsicherem Boden bewegt.

Es ebenso lange, wie es das Wohnen zur Miete gibt, existiert auch die Untermiete. Fast immer war sie eine wirtschaftliche Notwendigkeit. In der Kaiserzeit mussten viele Arbeiterfamilien Teile ihrer Wohnung „abvermieten“, um die eigene Miete zahlen zu können. Die „Aftermieter“ hatten nicht immer eine eigene Kammer, „Schlafburschen“ mieteten nur einen Platz in einem Bett, das manchmal sogar schichtweise von mehreren genutzt wurde. In bürgerlichen Kreisen hatten Pensionswirtinnen eine große Bedeutung. Oft waren es Beamten- oder Offizierswitwen, die ihre zu großen Wohnungen zimmerweise an Studenten oder junge Leutnants untervermieteten. In den „chambres garnis“ waren Möbel, Wäscheservice, Morgenkaffee und Abendessen inklusive. Die „Pensionsmütter“ vermieteten ihre Zimmer tage-, wochen- oder monatsweise. Im Jahr 1914 gab es in

Berlin insgesamt 1305 Pensionen. Auch wenn die klassischen Pensionen nach dem Zweiten Weltkrieg schnell verschwanden, war für Studierende die Untermiete bei älteren Damen oder Herren noch lange weit verbreitet, denn Wohnheimplätze und kleine bezahlbare Wohnungen waren immer knapp. Die in den 1970er Jahren aufkommenen Wohngemeinschaften nutzten auch oft das Modell, dass ein WG-Mitglied die Wohnung anmietet und die anderen auf dem Papier dessen Untermieter:innen waren. Viele Eigentümer:innen lehnten es ab, einen Mietvertrag mit mehreren Menschen abzuschließen, die nicht miteinander verheiratet oder verwandt sind – schließlich wollte man sich keine anrühige „Kommune“ ins ehrenwerte Haus holen. Der unterschiedliche Status der eigentlich gleichberechtigten WG-Mitglieder konnte und kann im Streitfall ver-



alle Illustrationen: Lisa Smith

hängnisvoll sein. Um den Wohnungsverlust zu vermeiden, wurde die Weitergabe von WG-Zimmern unter der Hand üblich – manchmal auch, wenn der Hauptmieter selbst längst ausgezogen war. Das Risiko, aufzuflogen, gehört für Untermieter:innen bis heute zum Wohnalltag.

Seit 20 Jahren Untermieter

„Seitdem ich vor 20 Jahren nach Berlin gezogen bin, habe ich fast immer zur Untermiete gewohnt“, erzählt Dominik Meier*. Seine bewegte Wohngeschichte führte ihn durch mehrere WGs und Einzelwohnungen zwischen Neukölln und Mitte, teils als angemeldeter Untermieter, teils unter der Hand. Aus der Wohnung, für die er einen Hauptmietvertrag ergattert hatte, ist er aus persönlichen Gründen ausge-

■ BMW-Info 8
„Untermiete und
Untervermietung“:
www.berliner-mieterverein.de/mietrecht/infoblaetter.htm

zogen und hat sie nun seinerseits untervermietet. Er selbst wohnt wiederum erneut als Untermieter in einer Einzimmerwohnung. „Das läuft alles auf solidarischer Basis, da macht keiner Gewinn“, sagt Dominik Meier. Allerdings bestehen beide Untermietverhältnisse ohne Kenntnis der Eigentümer:innen. „Um nicht aufzufliegen, fragt man sich, ob man sich mit den Leuten im Treppenhaus unterhalten kann“, meint Dominik Meier. Die offizielle Post kommt nicht bei der tatsächlichen Adresse an, sondern am angemeldeten Wohnsitz. „Irgendwann nervt es auch“, so der Untermieter.

Seitdem der Berliner Wohnungsmarkt kaum noch den Umzug in eine günstigere Mietwohnung zulässt, ist die

Aufnahme von Untermieter:innen eine der wenigen Möglichkeiten, die eigenen Wohnkosten zu reduzieren. Transferleistungsbeziehenden, die von den Ämtern aufgefordert werden, die „Kosten der Unterkunft“ zu senken, bleibt oft nichts anderes als unterzuvermieten.

Da Studierende öfter Auslandssemester einlegen und Arbeitnehmer:innen für begrenzte Projekte an einem anderen Standort arbeiten müssen, wächst auch der Bedarf, die gesamte Wohnung für einen bestimmten Zeitraum unterzuvermieten. Denn beim heutigen Wohnungsmarkt möchte niemand seine Mietwohnung für einen halbjährigen Auslandsaufenthalt aufgeben – und sie selbstverständlich nicht ungenutzt

*Name geändert

Worauf achten, wenn man zur Untermiete wohnen will?

Wer zur Untermiete wohnen will, sollte sich vergewissern, dass der oder die Hauptmieter:in eine Genehmigung zum Untervermieten hat. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Eigentümer:innen eine Abmahnung aussprechen und die Untervermietung beendet werden muss. Im Falle einer Kündigung gegen die Hauptmietenden müssten in letzter Konsequenz auch die Untermietenden die Wohnung räumen.

Untermietende sollten auf einem schriftlichen Untermietvertrag bestehen. Denn wer

im Streitfall nicht beweisen kann, dass ein mündlicher Mietvertrag geschlossen wurde, kann vom Hauptmietenden, der ebenfalls in der Wohnung lebt, wie ein Gast zur sofortigen Räumung aufgefordert werden.

Die üblichen Kündigungsfristen gelten auch für Untermietverhältnisse. Wenn eine ganze Wohnung per Untermiete überlassen wurde, muss der Hauptmietende seine Kündigung auch mit einem berechtigten Interesse begründen, zum Beispiel mit Eigenbedarf. Eine Ausnahme gilt bei möblierten Zim-

Vor rund 150 Jahren
lebten in Berlin noch
viele „in Schichten“
zur Untermiete



► mern, die an Einzelpersonen untervermietet sind: Hier kann das Verhältnis zum Monatsende gekündigt werden, wenn die Kündigung bis zum 15. jenen Monats ausgesprochen wurde. Wenn Eigentümer:innen und Hauptmieter:innen einvernehmlich zusammenarbeiten, um den Kündigungsschutz der Untermietenden abzuschneiden – etwa indem der Hauptmieter pro forma kündigt – können Untermieter:innen sich gegenüber den Eigentümer:innen auf den Kündigungsschutz und die Sozialklausel berufen.

Mit den Eigentümer:innen stehen Untermieter:innen in keinem Vertragsverhältnis. Die Wohnungsgeberbescheinigung, die zur Wohnsitzanmeldung nötig ist, muss man sich von den Hauptmieter:innen ausstellen lassen. Untermieter:innen können auch nicht zu Hauptmieter:innen „aufsteigen“, wenn sie an deren Stelle die Miete direkt an die Hausverwaltung überweisen. Auch gibt es keinen Anspruch darauf, selbst in den Mietvertrag einzutreten, wenn die Hauptmieter:innen diesen aufgeben wollen.

js

weiter bezahlen. Die Untermiete kann auch den Mietpreis niedrig halten: Wenn man die Wohnung behält und untervermietet, statt zu kündigen, dann bleibt der alte, günstige Mietvertrag bestehen und die Wohnung wird nicht zu einem viel höheren Preis neu vermietet.

nen Wildwuchs an unseriösen Angeboten. Die prekäre Lage und die Unwissenheit vieler Wohnungssuchender werden trickreich und teilweise systematisch ausgenutzt – leider auch von Hauptmieter:innen, die unsolidarisch ihre Untermieter:innen ausbeuten.



Wer unberechtigt zur Untermiete wohnt, wird von dem Bedürfnis geplatzt, für seine Umgebung unsichtbar zu sein

Wie relevant das Thema Untermiete ist, zeigt die Beratungsstatistik des Berliner Mietervereins (BMV). Im Jahr 2025 sind 2722 Mitglieder mit Fragen zur Untermiete in die Beratung gekommen.

Auch wenn das Mietrecht für Untermieter:innen genauso gilt, leben diese weitaus unsicherer. Es gibt ei-

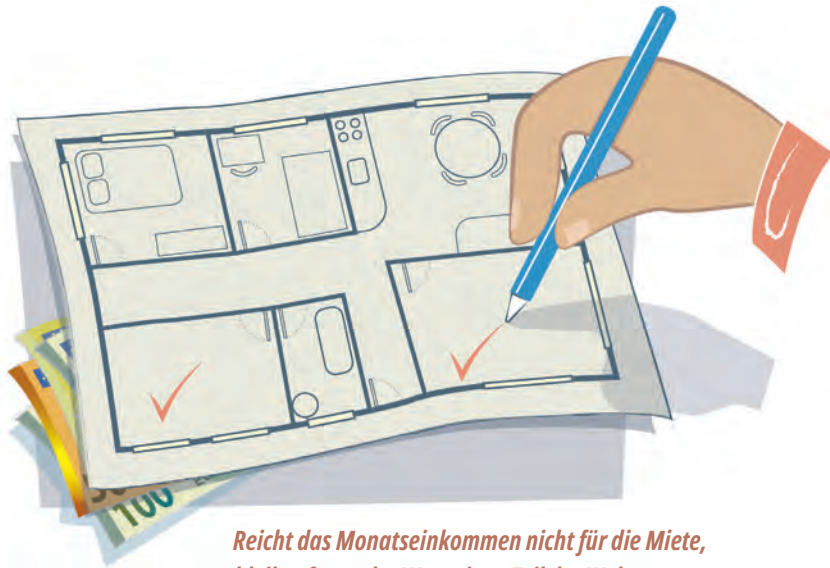
Vor dem Bundesgerichtshof (BGH) landete der Berliner Fall eines Hauptmieters, der von seinen Untermietern mehr als den doppelten Mietpreis kassiert hatte. Wegen eines Auslandsaufenthaltes hatte er Anfang 2020 ohne die Erlaubnis der Vermieterin seine Zwei-Zimmer-Wohnung komplett untervermietet.

Er selbst zahlte eine Miete von 460 Euro im Monat, verlangte von seinen Untermietern aber 962 Euro. Den Aufschlag begründete er mit einer hochwertigen Möblierung. Die Vermieterin mahnte den Mieter erfolglos ab und kündigte schließlich im Februar 2022 – zu Recht, urteilte der BGH in letzter Instanz: Es liege kein berechtigtes Interesse an der Untervermietung des Wohnraums vor, „wenn er durch die Untervermietung einen über die Deckung der eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt“, so der BGH (Urteil vom 28. Januar 2026 – VIII ZR 228/23).

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßte das Urteil: „Untervermietung dient dem Erhalt von Wohnraum und nicht der Gewinnerzielung“, erklärt DMB-Präsidentin Melanie Weber-Moritz. Die Notlage von Menschen, die auf Wohnraum zur Untermiete angewiesen sind, dürfe nicht ausgenutzt werden. BMV-Geschäftsführerin Wibke Werner ergänzt: „Auch Mieter:innen müssen selbstverständlich die Mietpreiskontrolle beachten und sollten sich gegenüber ihren Untermieter:innen als faire Vermieter:innen zeigen.“

Nichts falsch gemacht und doch gekündigt

Den Untermietern nützte in diesem Fall das Urteil nichts. Wenn der Hauptmietvertrag gekündigt wird, müssen auch sie ausziehen. „Es wäre gut, wenn die Untermieter:innen in dieser Konstellation die Möglichkeit zur Übernahme des Mietverhältnisses hätten“, meint Wibke Werner. Die Abhängigkeit der Untermieter:innen von den Hauptmieter:innen macht sich auch die Masche der vorgetäuschten Untermiete zunutze. Seit einigen Jahren setzen Vermieter:innen Strohleute als angebliche Hauptmieter:innen ein, um den Kündigungsschutz auszuhebeln und aufmuckende Mieter:innen kurzerhand rauszuschmeißen. So bekamen Moritz M. und Irina R. bei der Anmietung einer Wohnung in der Ad-



Reicht das Monatseinkommen nicht für die Miete, bleibt oft nur der Weg, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten

miralstraße im Jahr 2020 nur einen Untermietvertrag. Der Hauptmieter, eine GmbH, lebe für einige Zeit im Ausland, sagte ihnen die Vermieterin, daher sei ihr Vertrag auch auf fünf Jahre befristet. Die Vertragsunterzeichnung wurde von der GmbH abgewickelt. Die Miete überwiesen die Mieter direkt dorthin. Den Hauptmieter haben sie nie gesehen.

Nachdem sie die zu hohe Miete als Verstoß gegen die Mietpreisbremse gerügt hatten, folgte prompt die Aufforderung, die Wohnung zu räumen. Die Begründung: Der Hauptmieter habe gekündigt. Den Verdacht, dass der eigentlich nur ein Strohhalm ist, konnte ein eigens beauftragter Detektiv erhärten: Der Hauptmieter hat nie in der Admiralstraße und auch nicht im Ausland gelebt und arbeitete außerdem in einer Firma des Geschäftsführers der Vermieter-GmbH. Nachforschungen im Haus ergaben, dass offenbar alle, die ab 2018 eingezogen sind, nur befristete Untermietverträge hatten. In zwei Dachgeschosswohnungen fungierten sogar die GmbH-Inhaber als Pseudo-Hauptmieter. Das ist kein Einzelfall. Mehrere Vermietungsfirmen arbeiten offenbar standardmäßig mit befristeten Untermietverträgen, bei denen Firmenmitarbeiter:innen oder Familienmitglieder als Hauptmiet-Marionetten auftreten. Sie nutzen dabei aus, dass vor allem Wohnungssuchende aus dem Ausland das deutsche Miet-

recht nicht kennen und gleichzeitig darauf vertrauen, dass in Deutschland alles nach Recht und Gesetz läuft.

Wenn die gesamte Wohnung untervermietet ist, haben Mieter:innen den Hauptmieter:innen gegenüber zwar den üblichen Kündigungsschutz. Das heißt, wenn das Hauptmietverhältnis beendet wird, endet nicht automatisch auch das Untermietverhältnis. Allerdings können die Eigentümer:innen die Herausgabe der Wohnräume beanspruchen und auch gegen die Mieter:innen einen Räumungstitel erwirken. Die Mieter:innen können sich wiederum auf den Kündigungsschutz berufen, wenn Vermieter:innen und Hauptmieter:innen invernünftig zusammengearbeitet haben. Das ist allerdings nicht leicht nachzuweisen.

Nachweis der berechtigten Gründe verlangt

Die zulässigen Gründe für eine Untervermietung sind weit gefasst (Infobox auf Seite 20). Dennoch müssen Untervermietungswillige jedes Mal eine Erlaubnis von den Vermietenden einholen. Diese stellen dafür teils hohe Hürden auf: So verlangen fünf der sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen schriftliche Nachweise für das berechtigte Interesse an der Untervermietung, zum

Beispiel Immatrikulationsbescheinigungen an auswärtigen Hochschulen oder Jobzusagen im Ausland.

Nur die Stadt und Land verzichtet darauf. Zudem sind die Genehmigungen bei Degewo, Gesobau, Gewobag und Howoge in der Regel auf ein Jahr beschränkt und müssen dann neu beantragt werden.

Vor allem kleinere Vermietende lassen sich oft lange bitten, selbst wenn gegen die begehrte Untervermietung nichts einzuwenden ist. Die Folge ist, dass man Klage auf eine Zustimmung einreichen muss. Das zieht sich häufig so lange hin, dass die vorgesehenen Mieter:innen gezwungen sind, sich eine andere Unterkunft zu suchen.

Der BMV fordert deshalb, den Zustimmungsvorbehalt abzuschaffen. Stattdessen soll es genügen, die beabsichtigte Untervermietung bei den Vermieter:innen anzumelden. Die Vermieterseite könnte dann Widerspruch einlegen, wenn sie aus berechtigten Gründen nicht zustimmen möchte. So werden lange Hängepartien vermieden. Außerdem schlägt der BMV vor, dass bei einem beabsichtigten Mieterwechsel die bereits einmal eingeholte Genehmigung einfach fortgesetzt werden kann. „Die Möglichkeit, einen Untermietzuschlag zu verlangen, soll-



Befristete Untermietverträge und trickreiche Konstruktionen machen die Untervermietung für manch Vermietenden zum einträglichen Geschäft

te gestrichen werden“, fügt Wibke Werner hinzu. Bisher ist unklar, unter welchen Bedingungen und in welcher Höhe ein solcher Aufschlag auf die Miete erhoben werden darf. Die landeseigenen Gesellschaften verlangen beispielsweise

zwischen 20 Euro (Gesobau) und 50 Euro (WBM) im Monat. Eine weitere BMV-Forderung: „Wird der Hauptmieter wegen nicht genehmigter Untervermietung gekündigt, sollte der Untermieter die Möglichkeit bekommen, in das Hauptmietverhältnis einzutreten“, so Werner.

Vermieterorganisationen fordern hingegen in letzter Zeit immer lauter, Untervermietungen einzuschränken. Maren Kern, Vorständin des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), hat bei der Vorstellung des BBU-Marktmonitors 2025 mit Blick auf das oben genannte BGH-Urteil von „schwarzen Schafen“ gesprochen, die für die hohen Angebotsmieten auf dem Markt mitverantwortlich seien: „Dazu zählen auch Mietende mit profitorientierter Untervermietung.“ Das sei eine gravierende Fehlentwicklung, so Kern: „Unsere Unternehmen schätzen die illegale Untervermietung auf 15 Prozent ein.“ Die Schätzung beruht auf Stichproben-Kontrollen der Namen auf den Klingelschildern.

Vermieterverband sieht eine Herde schwarzer Schafe

Offizielle Zahlen können das nicht mal annähernd bestätigen: Eine parlamentarische Anfrage des CDU-Abgeordneten Michael Dietmann hat ergeben, dass es 2025 in den 380 000 Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (allesamt BBU-Mitglieder) genau 7003 genehmigte Untervermietungen gab – weniger als zwei Prozent. Wegen vermuteter unerlaubter Untervermietung hat die Gesobau im Jahr 2024 rund 60 Abmahnungen ausgesprochen. Das sind nur 0,12 Prozent ihres Wohnungsbestandes, also nicht mal ein Hundertstel der vom BBU behaupteten 15 Prozent. Die anderen landeseigenen Unternehmen führen darüber keine Statistik.

Wie hoch der Anteil auch sein mag: Eine nicht erlaubte Untervermietung heißt noch lange nicht, dass die Mieter:innen von ihren Untermieter:innen überhöhte Mieten kas-



Bei illegalen Geschäften mit Untermietverträgen bedienen sich Vermieter häufig eines Strohmanns als Zwischenmieter, den der oder die Geprellte nie zu Gesicht bekommt

sieren. „Mit der ‚illegalen Untervermietung‘ als Mietentreiber wird der nächste Pappkamerad aufgebaut, um von den wirklich notwendigen Maßnahmen abzulenken“, kritisiert der Linken-Wohnungspolitiker Niklas Schenker den BBU. Der Generalverdacht rückt das Modell Untermiete in ein schlechtes Licht, obwohl die allermeisten Untervermietenden faire Preise verlangen. „Auf angespannten Wohnungsmärkten ist die Untervermietung ein nicht wegzudenkender Baustein der Wohnungsvorsorgung, ohne den viele Mieter keine Wohnung finden würden“, erklärt Wibke Werner. Den Menschen, die allein in einer eigentlich zu großen Wohnung leben, sollte eine Untervermietung nicht noch schwerer gemacht werden. „Neben dem bezahlbaren Neubau müssen vor allem auch die Potenziale im Bestand genutzt werden“, sagt Wibke Werner. „Untervermietung ist auch im Sinne einer möglichst effizienten Ausnutzung vorhandener Wohnflächen eine gute Lösung.“

Jens Sethmann

Worauf achten, wenn man untervermieten will?

Wer untervermieten will, braucht eine Genehmigung des Vermietenden. Die Aufnahme von Ehegatten, Eltern oder Kindern sowie von Kurzzeitgästen gilt nicht als Untervermietung. In allen anderen Fällen bittet man schriftlich mit Angaben zur künftig untermietenden Person um die Erlaubnis. Mit einem berechtigten Interesse hat man Anspruch auf eine Genehmigung. Das können persönliche Gründe sein, etwa weil man mit Freunden zusammen wohnen möchte, aber auch wirtschaftliche Gründe wie eine Entlastung bei den Mietkosten. Verweigern können Vermieter:innen die Genehmigung, wenn ihnen die einziehende Person unzumutbar ist oder etwa die Wohnung überbelegt wäre. Wenn Vermietende nicht antworten, sollte man eine Frist setzen. Es ist nicht ratsam, Untermieter:innen einziehen zu lassen, bevor die Erlaubnis vorliegt, selbst wenn das berechtigte Interesse eindeutig besteht, denn sollten tatsächlich Einwände gegen die aufzunehmende Person vorliegen, droht eine Kündigung. Wenn die Untermieter:innen wechseln, muss eine neue Genehmigung eingeholt werden. Vermietende können ihre Zustimmung von einem Untervermietungszuschlag abhängig machen, wenn es ihnen sonst nicht zumutbar wäre.

Mit den Untermieter:innen sollte man einen schriftlichen Untermietvertrag abschließen. Für die Miethöhe gelten dieselben Regeln wie bei Hauptmietverträgen. Zu beachten ist auf jeden Fall die Mietpreisbremse. Selbst wenn im Hauptmietvertrag gegen die Mietpreisbremse verstoßen wird, rechtfertigt das keinesfalls einen überhöhten Untermietpreis. Grundmiete und Nebenkosten sollte man fair nach der jeweils genutzten Wohnfläche aufteilen. Gegenüber den Vermietenden bleiben allein die Hauptmieter:innen in der Haftung für Schäden. Sie sind auch für die Mietzahlung verantwortlich, selbst wenn die Untermieter:innen säumig sind.

Achtung: Gegenüber ihren Untermieter:innen sind Hauptmieter:innen in der Vermieterrolle. Bei Streitigkeiten mit Untermieter:innen deckt der Rechtsschutz der BMV-Mitgliedschaft deshalb nicht die Position der Untervermieter:innen ab.

js

Aktive aus ►
Mieter- und Klima-
bewegung treffen
auf Akteure der
Energiewende:
Wärmegipfel
Ende August



BERLINER WÄRMEGIPFEL

Klima- und Mietengerechtigkeit Hand in Hand

Die Wärmewende kann nur gelingen, wenn sie sozial gerecht ist. Darüber waren sich die Teilnehmenden des Berliner Wärmegipfels am 29. August einig. Doch wie kann das erreicht werden?

Im „Refugio“ in der Neuköllner Leinaustraße waren Ende August Vertreter:innen aus der Zivilgesellschaft wie etwa der Mieten- und Klimabewegung mit Akteuren der Energiewende zusammengekommen. Veranstaltet wurde der Wärmegipfel vom BUND Berlin e.V., dem Berliner Energietisch und dem Verein Klima-neustart. Beim Stichwort „klimafreundliches Heizen“ denken wohl die meisten an Fernwärme. Der Ausbau des Netzes sowie die Dekarbonisierung, sprich Umstellung auf nicht fossile Energiequellen, sind in

der kürzlich veröffentlichten kommunalen Wärmeplanung für Berlin ein wichtiges Ziel. Doch die Fernwärme hat bei Mieter:innen keinen guten Ruf, weil sie derzeit vergleichsweise teuer ist. Das kann jedoch auch am Wärmecontracting liegen, wie Dirk Cieslak, Gewerbemieter im Neuen Kreuzberger Zentrum, herausgefunden hat. Nach Heizkostennachzahlungen von mehreren 1000 Euro wurde die Nachbarschaft aktiv und stieß auf eine Tochtergesellschaft der Gewobag, die für die gewerbliche Wärmelieferung die Hände aufhält. Theatermacher Cieslak hat aus seiner Odyssee zu Heizungskellern und Expert:innen ein Agitprop-Musical gemacht. Es heißt „Was kostet unser Gas?“ und wurde im September uraufgeführt.

Nahwärme als Alternative?

Kann Nahwärme als lokale Lösung für Quartiere eine Alternative sein? Darunter versteht man kleine Wärmenetze mit maximal 400 Anschlüssen. Reiner Wild, langjähriger Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, hat vor einigen Jahren zusammen mit anderen Anwohnenden ein

genossenschaftliches Nahwärmenetz für die Siedlung Eichkamp gegründet. Noch kämpft die Initiative um Fördermittel, doch schon bald sollen bis zu 150 Häuser mittels oberflächennaher Geothermie und Sole-Wasser-Wärmepumpen mit klimaneutraler Nahwärme versorgt werden. Und was kostet das? „Ganz



Fotos: Nils Richter

billig ist es wegen der notwendigen Investitionen nicht, aber man sollte es auch nicht mit Gas- oder Ölpreisen von vor fünf Jahren vergleichen“, sagte Wild.

50 Prozent des CO₂-Ausstoßes gehen bekanntlich auf den Wohnbereich zurück. Es muss also dringend etwas passieren im Bestand. „Mieter:innen befürworten energetische Modernisierungen, sofern sie sozialverträglich sind“, betonte Mietervereins-Geschäftsführer Sebastian Bartels. Doch viele hätten die Erfahrung gemacht: Es bringt nichts und kostet nur. Ohne eine stärkere Einbindung und Beteiligung der Mieter:innen gebe es keine Akzeptanz solcher Maßnahmen. Entscheidend ist aus seiner Sicht, die Belastung der Mieter:innen zu verringern, etwa durch Absenkung der Modernisierungsumlage. „Berlin muss hier mit gutem Beispiel vorangehen und in der Kooperationsvereinbarung zwischen Senat und den landeseigenen Wohnungsunternehmen entsprechende Absenkungen einführen.“ Zu den zehn von Bartels vorgetragenen Forderungen gehört auch die langfristige Warmmietenneutralität auch bei Contracting, das heißt: Die Warmmiete darf nach Heizungstausch oder Umstellung auf Fernwärme, anders als derzeit gesetzlich geregelt, länger als nur im ersten Jahr der Umstellung nicht steigen.

Birgit Leiß



Eine von zehn Forderungen des Mietervereins-Geschäftsführers Sebastian Bartels: ein langfristiges warmmietenneutrales Contracting

■ Der gesamte Forderungskatalog findet sich unter www.waermegipfel.berlin/diskussion-forderungen

Forderungen für eine leistbare Wärmewende ohne Armut

Auf dem Wärmegipfel wurden konkrete Forderungen an die Berliner Politik beschlossen. Sie sollen Teil der künftigen Koalitionsvereinbarung werden. Dazu gehört beispielsweise eine wirksame Preisaufsicht und ein Preisdeckel für die Fernwärme. Außerdem wird der Aufbau einer zentralen Leitstelle Nahwärme gefordert. Der Berliner Energieversorger BEW soll in eine gemeinwohlorientierte Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) überführt werden. Notwendig sei zudem ein Sanierungsprogramm für die energetisch schlechtesten Gebäude. Modernisierungen, die zu Mietwucher führen, müssten unterbunden werden.

bl

BEBAUUNG DREIFALTIGKEITSFRIEDHOF



Konfrontation der Interessen

Der Dreifaltigkeitsfriedhof III in Mariendorf ist eine Oase der Stille, mit alten schattenspendenden Bäumen und Fliederbüschen. Nun soll ein Teil davon bebaut werden. Eine Bürgerinitiative protestiert.

Auf einem Teil ► des Dreifaltigkeitsfriedhofs sollen Neubauwohnungen entstehen

„Wir haben in der Corona-Zeit gemerkt, wie wichtig solche Orte sind. Gerade ältere Menschen gehen hier gerne spazieren“, sagt Christiane Nastarowitz-Bien, während sie auf einer Wiese steht, auf der demnächst die Bagger anrollen sollen. Seit 30 Jah-

terstellt wird, es gehe ihnen nur um ihren exklusiven Ausblick, ärgert sie genauso wie das Totschlag-Argument „Wohnungsmangel“. „Ja, wir brauchen Wohnungen, aber all die Menschen, die dann hier wohnen werden, brauchen doch auch Luft zum Atmen!“ Rundherum entstehen bereits viele Neubauten. Immer mehr Grünflächen verschwinden, auch eine nahegelegene Kleingartenanlage musste weichen.

Auf einem Teil des Friedhofs in der Eisenacher Straße will ein Investor den „Campus Schätzelberg“ bauen. Geplant sind derzeit – die Zahl ändert sich immer mal wieder – rund 260 Wohnungen, davon 30 Prozent Sozialwohnungen in Vier- und Achtgeschossern. Außerdem soll es einen

Hoffen auf einen Planungsstopp

„Inklusionsbaustein“ geben: barrierefreie Wohnungen, betreute Wohngruppen und Beratungsangebote. Das mache weniger als 5 Prozent des gesamten Projekts aus, argumentiert die Initiative. Dass nur ein Teil des Friedhofs bebaut werden



soll – der Investor spricht gar von einer Lagerfläche – ändert nichts daran, dass hier eine für den Klimaschutz wertvolle grüne Lunge geopfert werden soll. „Zusammen mit dem Friedhof Zum Heiligen Kreuz



Fotos: Sabine Mittermeier

und dem Park Schätzelberge ist das ein funktionierendes Ökosystem aus drei zusammenhängenden Grünflächen“, erklärt Marco Albus.

Doch noch hofft die Bürgerinitiative, dass die Pläne gestoppt werden können. Sie sammelt Unterschriften, hat einen Einwohnerantrag in die Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg eingebracht und organisiert Dialogveranstaltungen. Bis Ende September lief das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan. „Wohnungsbau ohne Naturzerstörung ist möglich“, heißt es beim Berliner Landesverband des BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.), der die Bürgerinitiative unterstützt. Eine bereits versiegelte Alternativfläche ganz in der Nähe wüsste man auch: ein derzeit für den Autohandel genutztes Gewerbegebiet in der Ullsteinstraße. Warum dieser Alternativvorschlag vom Bezirk abgelehnt wird, will die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung in Tempelhof-Schöneberg, Eva Majewski Sparacino (CDU), nicht beantworten. Kein Geheimnis ist, dass es innerhalb des Bezirks unterschiedliche Auffassungen gibt. Ausgerechnet die Grünen gelten als Verfechter des Bauvorhabens.

Birgit Leiß

Baufelder statt grüner Oasen?

Durch den Trend zur platzsparenden Urnenbestattung werden immer weniger Friedhofsflächen benötigt. Weil die Kirchengemeinden kein Geld für den Unterhalt haben, wurden 2009 rund 45 Friedhöfe in den neu gegründeten Friedhofsverband eingebracht. Seine Aufgabe ist es, Konzepte für die Nachnutzung zu entwickeln. Einige Flächen wurden als Bauland verkauft, andere als Park genutzt. In allen Fällen handelt es sich um Flächen, wo schon lange keine Gräber mehr sind oder die – wie im Fall des Dreifaltigkeitsfriedhofs – nie für Bestattungen genutzt wurden.

bl

■ Website der Bürgerinitiative: bi-mariendorf-nord.de

„Wir brauchen Wohnungen – aber wir brauchen auch Luft zum Atmen“: Marco Albus und Christiane Nastarowitz-Bien setzen sich für den Erhalt des Friedhofs ein

ren wohnt sie direkt am Friedhof. Im Sommer sei es hier besonders angenehm, weil es stets ein paar Grad kühler ist als in der Umgebung. Zusammen mit ihrem Mitstreiter Marco Albus engagiert sie sich in der Bürgerinitiative Mariendorf-Nord. Wenn gebaut wird, würde Christiane Nastarowitz-Bien auf einen Viergeschossiger blicken statt auf Bäume. „Aber darum geht es nicht“, betont sie. Dass ihnen von den Anhängern des Bauprojekts im Bezirksamt un-



Der Autor Günter Piening plädiert dafür, Genossenschaften aus ihrer bisherigen Rolle herauszuholen und sie als strukturelle Alternative aufzubauen (hier: Quartier WIR, Genossenschaft Möckernkiez)



Fotos: Sabine Mittermeier

STUDIE

Können Genossenschaften den Wohnungsmarkt retten?

■ Unter www.genossen-schafter-innen.de hat Autor Piening mit weiteren Genossenschaftler:innen zahlreiche hilfreiche Informationen zu Berliner Genossenschaften zusammengestellt, unter anderem für Wohnungssuchende.

Genossenschaften können zentrale Akteure gesellschaftlicher Veränderung sein und eine Alternative zu anderen Anbietern auf dem überhitzten Wohnungsmarkt darstellen, wenn es gelingt, sie politisch zu stärken, zu demokratisieren und auszubauen. Das ist die Kernthese einer neuen Analyse.

Günter Piening, Journalist und selbst begeisterter Genossenschaftler, hat für die Linken-nahe Rosa-Luxemburg-Stiftung analysiert, welchen Beitrag Genossenschaften dabei spielen könnten, den Mietmarkt zu transformieren. Er stützt sich dabei auf die Transformationstheorie des marxistischen US-Soziologen Erik Olin Wright. Dieser sieht drei

grundlegende Wege zur Transformation: Den Bruch („ruptural“), das Besetzen von Nischen („interstitial metamorphosis“) sowie Forderungen an und politische Umsetzung durch den Staat („symbiotic metamorphosis“). Piening untersucht die beiden Wege jenseits des revolutionären Bruchs. Beim Besetzen von Nischen könnten Genossenschaften als Labor für Alternativen abseits des Marktes dienen. Dennoch sieht er diesen Weg als wenig erfolgversprechend an, da Genossenschaften vereinzelt blieben und bei ihrem Wachstum an Grenzen stießen. Auch bei der staatsorientierten

Demokratie und Selbstverwaltung

Transformation – konkret: Reformen – sieht der Autor Grenzen des Möglichen und führt als Beispiel die Berliner Senatspolitik unter linker Beteiligung zwischen 2015 und 2022 an. Diese habe nicht verhindert, „dass Eigentum konzentrierter denn je ist, die Wohnkosten weiter steigen und private Investoren das Geschehen dominieren“. Wie auch Wright kommt er zu dem Schluss, dass beide Ansätze miteinander verknüpft werden sollten. Dafür müssten Genossenschaften aus der ergänzenden

Rolle herausgelöst und als strukturelle Alternative aufgebaut werden. Aus Pienings Sicht braucht es dafür Veränderungen in vier Handlungsfeldern: Zum einen müsse der nicht



Genossenschaften in Berlin – ein buntes Bild an Größe und Alter

Gut elf Prozent der Berliner Mietwohnungen – 190 000 – sind in genossenschaftlicher Hand. Sie verteilen sich auf mehr als 80 Genossenschaften. Deren Größe variiert stark: Den in den letzten 30 Jahren gegründeten kleineren Genossenschaften stehen große Wohnungsgenossenschaften gegenüber, die zum Teil mehr als 100 Jahre alt sind. Die zehn größten Genossenschaften besitzen mehr als ein Drittel aller genossenschaftlichen Wohnungen, rund 64 000. In Ost-Berlin ist die Quote – historisch bedingt – besonders hoch: In Marzahn-Hellersdorf ist mehr als jede vierte Wohnung von „Genossen“ bewohnt. Zuletzt ging der Bau von Genossenschaftswohnungen deutlich zurück. Trotz anhaltender Nachfrage wurden im Jahr 2025 nur 178 neue Wohnungen fertig – der niedrigste Stand seit 15 Jahren. Neben gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten liegt das dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zufolge auch daran, dass die Baugrundstücke knapp werden.

kb

profitorientierte Sektor rechtlich verankert und gestärkt werden – indem Gemeinwohlorientierung verbindlich wird, etwa durch soziale Prüfberichte und die Koppelung von Fördermitteln an strikte Gemeinwohlorientierung. Weiterhin müsse die Demokratisierung der Genossenschaften gesetzlich abgesichert werden, beispielsweise durch mehr Rechte, Kontrollmöglichkeiten und Mitgliederentscheide. Genossenschaften müssten zudem als Bollwerke gegen Gentrifizierung etabliert werden, mit entsprechenden Vorkaufsrechten und Ankaufprogrammen. Und schließlich müssten Genossenschaften weg vom „Mittelschichtsprivileg“ und sich auch Menschen mit geringem Einkommen öffnen, etwa durch WBS-Quoten.

Piening stellt sich zur Umsetzung Kampagnen vor, auf der institutionellen Ebene ein Kompetenzzentrum „Gemeingut Wohnen“. Er sieht nicht nur linke Parteien in der Pflicht, sondern auch Mieter:innen-Organisationen, Gewerkschaften und die Zivilgesellschaft. Erste Vorstöße in diese Richtung sieht er im „Bündnis UNSERE STADT! klimagerecht und bezahlbar“ zur Abgeordnetenhauswahl 2026 und in der Kampagne „Deutsche Wohnen & Co enteignen“. Gelingt die Transformation, so der Autor, sei dies der Beweis, „dass eine demokratische und selbstverwaltete Alternative zum zerstörerischen Markt“ möglich sei.

Katharina Buri

BERLINER WOHNUNGSBAUARCHITEKT:INNEN

Avantgardist des Neuen Bauens



Foto: Katherine Gutkind

Architekt Erwin Gutkind hat seine Handschrift an zahlreichen Berliner Bauten der 20er Jahre hinterlassen

Der Architekt Erwin Gutkind war stilprägend für das „Neue Bauen“ während der Weimarer Republik. Seine eigenwilligen Wohnanlagen waren künstlerischer als die betont funktionalen Bauten seiner Kollegen. 1933 musste Gutkind vor den Nazis fliehen. Danach hat er nicht mehr als Architekt gearbeitet.

Vielleicht war Erwin Gutkind sogar der Urheber des Begriffes „Neues Bauen“. 1919 brachte er als Referent im Reichsarbeitsministerium das programmatische Buch „Neues Bauen – Grundlagen zur praktischen Siedlungstätigkeit“ heraus. „Die Wohnungen und Wohnquartiere der großstädtischen Massen Berlins sind bis-

sion und Mitglied in der Sozialisierungskommission für das Wohnungswesen.

Mit eigenen Bauprojekten trat Gutkind erst 1923 auf den Plan. An der Heerstraße entstand bis 1925 die Flachbausiedlung Staaken: 21 freistehende Doppelhäuser mit angebauten Ställen und umgebenden Gärten. Die Bauweise unterschied sich fundamental von der traditionell-bodenständigen Architektur der bisherigen Gartenstadt-Projekte. Gutkinds Häuser wiesen Flachdächer auf, glatte Flächen, kantige Formen und liegende Fensterformate. Weil das den Leuten damals orientalisch



Starke Betonung der horizontalen Linien in der Thulestraße

her nichts anderes als schlechtere Auflagen der auf das wohlhabende Bürgertum zugeschnittenen Behausungen“, schreibt er. Die „Gesundung Berlins“ sei „nur durch starke Dezentralisation denkbar“. „Wohnung muß bedeuten: Haus und Nutzgarten“, so Gutkind. Der Garten soll der Selbstversorgung mit Obst und Gemüse dienen und somit zu einer „mittelbaren Entlastung der Miete“ führen. Als er das schrieb, hatte er selbst noch kein einziges Haus entworfen.

Flachdächer, kantige Formen, liegende Fenster, ein Garten zur Selbstversorgung: Der Volksmund nannte das damals ungewohnte Gebäude-Ensemble „Neu-Jerusalem“

Erwin Anton Gutkind wurde am 20. Mai 1886 in Berlin als Sohn einer jüdischen Kaufmannsfamilie geboren. Nach Studium und Promotion an der Technischen Hochschule Charlottenburg trat er 1914 in den Staatsdienst ein. Nach dem Ersten Weltkrieg und der Novemberrevolution wurde er Planungsberater für den Wiederaufbau in der Waffenstillstandskommis-



vorkam, bekam die Siedlung von der Eigentümergesellschaft den Namen „Neu-Jerusalem“. Die 21 Häuser waren alle gleich. Durch die Typisierung konnten Kosten gespart werden. Ein weiteres Gebäude wurde sogar aus vorfabrizierten Bauteilen zusammengesetzt. Die Häuser



alle Fotos: Mirka Pflüger

waren auf Familien zugeschnitten, doch wurden sie anfangs von Schülern der Fliegerakademie am nahen Luftschiffhafen bewohnt. In Wittenau entwarf Gutkind von 1924 bis 1927 Erschließungspläne sowie Einzel- und Reihenhäuser für die Siedlungen Stadtpark und Grünlandweg, die auch noch der Gartenstadtidée folgten.

Von der Gartenstadt zur radikalen Urbanität

Dagegen ist der 1924/25 an der Thulestraße in Pankow gebaute Wohnblock mit seinen vier Geschossen ausgesprochen städtisch. Hier hat Gutkind die Horizontale extrem betont: Die Fenster sind nicht nur breit und niedrig, sondern auch noch durch Lamellen unterteilt und mit farblich abgesetzten Bändern zusammengefasst. Das hohe, verlinkerte Dachgeschoss scheint schwer zu lasten, während zwei weiß verputzte Treppenhäuser an den Blockecken mit schmalen Fensterschlitzfenstern trutzig wirken. Das Treppenhaus an der



stumpfen Ecke Talstraße/Eschengraben ist hingegen verglast und lässt die Stahlbetonkonstruktion erkennen. Die Wohnungen haben keine Balkone – ein klarer Verstoß gegen die Förderbestimmungen. Vermutlich erhielt der Bau eine Ausnahmege-nehmigung, weil auf dem Dach ein umlaufender Garten geplant war. Aus Kostengründen wurde er aber nie angelegt. Die ungewöhnliche Architektur kam in der Bevölkerung zunächst nicht gut an. Angesichts der Reihen von kleinen Fenstern nannte der Volksmund den Block „Zuchthaus“, die schwarzen Türzargen und Fensterlaibungen wurden als „Trauerränder“ bezeichnet. Gutkinds Kollege Bruno Taut hat ihn dafür kritisiert, dass seine Bauten nicht dem Grundsatz der modernen Architektur entsprächen, wo-



nach das äußere Erscheinungsbild die innere Funktionsaufteilung widerspiegeln müsse („Form follows function“). In der Tat hat Gutkind seine Architektur mehr mit Blick auf die städtebauliche Wirkung entwor-

fen und dafür auch Nachteile bei den Wohnungsgrundrissen in Kauf genommen. So liegen bei manchen Ecklösungen die Balkone mal an einer Kammer, mal an der Küche oder gar am Flur. Beim 1925/27 errichteten Sonnenhof in Friedrichsfelde fallen die vier Ecken als Erstes ins Auge. In dem langgestreckten Baublock wird die glatte Fassade mit ihren umlaufenden weißen Putz- und roten Klinkerbändern durch die zurückgesetzten Ecktreppenhäuser unterbrochen. Links und rechts von Balkonen flankiert, wirken sie wie Scharniere. Solche plastischen Eckgestaltungen wurden zu Gutkinds Markenzeichen. Ansonsten haben alle Wohnungen ihre Balkone auf der Hofseite – unabhängig von der Himmelsrichtung. Eine vielbeachtete Besonderheit war der Kindergarten in einem vollverglasten Pavillonbau in der Mitte des grünen Hofes.



Beim 1928 fertiggestellten Pfahlerblock gliederte Gutkind die langen Straßenfronten zur Pfahler- und Kienhorststraße mit regelmäßigen Rücksprüngen aus der Bauflucht. An der Ollenhauerstraße beeindruckten die beiden Kopfbauten mit vollverglasten Wintergärten. Im Laufe der Jahre gestaltete Gutkind seine Wohnanlagen immer zurückhaltender. Die schräg gegenüberliegenden Wohnanlage „Reinickendorf II“ von 1929 hat sogar traditionell senkrecht unterteilte Fenster.

„Jedem sein Häuschen ist Romantik“

Von der Gartenstadtidee hatte er sich inzwischen abgewandt: „Auf einem Stück Land von etwa 800 m² kann kein Mensch sterben und leben“, stellte er 1932 fest. „Kein voll-

Was ist geblieben?

Neu-Jerusalem lag nach dem Krieg im abgetrennten West-Staaken und gehört damit zur DDR. Die stark vernachlässigten Häuser wurden 2012 an verschiedene Eigentümer verkauft und werden seit 2014 denkmalgerecht saniert. In der Pankower Wohnanlage ist die Ecke Eschengraben/Hardangerstraße nach Kriegszerstörungen völlig stillfremd wiederaufgebaut worden. Im Sonnenhof ist 1972 das Dachgeschoss ausgebaut worden. Dabei hat man sich zwar am Bestand orientiert, aber das ursprüngliche Erscheinungsbild ist deutlich verfälscht. Der Kindergarten wird auch heute noch genutzt. js

kommen Erwerbsloser kann selbst bei Zunahme von Pachtland auch nur den bescheidensten landwirtschaftlichen Nutzen davon haben.“ Die Parole „Einem jeden sein Häuschen“ sei „gefährlichste Romantik“. Nach der Machtübernahme der Nationalsozialisten floh der als „Kultur bolschewik“ Verfeimte im April 1933 nach Paris, zwei Jahre später ließ er sich in London nieder, wo er bei Null anfang. Es gelang ihm noch, seine

◀ Am Sonnenhof springen die Ecken mit ihren zurückgesetzten Treppenaufgängen und flankierenden Balkonen ins Auge



beiden Kinder aus Deutschland herauszuholen. Seine seit Ende der 20er Jahre von ihm getrennt lebende Ehefrau Margarete blieb bei Erwin Gutkinds Mutter in Berlin. Beide wurden 1942 deportiert und ermordet. 1945 wurde er in die britische Kontrollkommission zum Wiederaufbau Deutschlands berufen. Deutschland und seine Geburtsstadt Berlin betrat er aber nur noch einmal für einen Kurzbesuch 1960. 1956 ist er für einen Lehrauftrag in die USA übersiedelt. Er starb am 7. August 1968 in Philadelphia. Jens Sethmann

Mit Sprüngen aus der Bauflucht gliederte Gutkind die langen Straßenfronten der Häuser zur Pfahler- und Kienhorststraße

„CONNY“

Zweifelhaftes Geschäftsmodell?

„Ist deine Miete nun offiziell Wucher? Mach den Conny-Check!“ Mit solchen Versprechen wirbt das Legal-Tech-Unternehmen Conny auf Instagram. Das Unternehmen ist darauf spezialisiert, für Mieter:innen die Mietpreisbremse durchzusetzen.



Illustration: Julia Gandras

Wer hofft, nach einer erfolgreichen Beauftragung des Dienstleisters „Conny“ die überbezahlten Mietbeträge zurückzubekommen, wird enttäuscht: Conny behält diese für sich

Im Durchschnitt, so die Werbung, könnten Mieterinnen und Mieter 400 Euro Miete einsparen. Angesichts hoher Mieten und knappen Wohnraums klingt das verlockend. Doch wie transparent ist das Geschäftsmodell, und ist Conny tatsächlich die beste Möglichkeit, sich gegen eine überhöhte Miete zu wehren?

Zweifel daran äußert eine ehemalige Anwältin aus dem Unternehmen, die anonym bleiben möchte. Auch Erfahrungsberichte von Kund:innen fallen unterschiedlich aus. Das Grundproblem ist unbestritten: Die Mietpreisbremse soll verhindern, dass Vermieter:innen bei neuen Mietverträgen mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Gegebenenfalls müssen Mieter:innen aktiv werden.

Eine Auswertung des Berliner Mietervereins von 330 neuen Mietverträgen ergab, dass 95 Prozent der überprüften Mieten zu hoch waren. Conny setzt hier an und verspricht, die Ansprüche der Mieter:innen auf Absenkung durchzusetzen, notfalls vor Gericht. Für Mieter:innen kann die Sache allerdings auch schlecht ausgehen. Ein Fall aus Berlin zeigt die Risiken, wie die Tageszeitung taz berichtete. Ein Mieter wollte zunächst nur sein Sparpotenzial prüfen.

Nach mehreren Kontakten bemerkte er erst spät, dass bereits ein Vertrag mit Conny zustande gekommen war. Als das Unternehmen wegen fehlender Mitwirkung Schadensersatz verlangte, wurde ihm die Tragweite bewusst. Der Dienstleister erklärt dazu, Ziel sei nicht gewesen, Kund:innen Geld abzunehmen, sondern sie zur Mitwirkung zu bewegen. Gerade beim Vertragsschluss sieht die ehemalige Conny-Anwältin aber ein Transparenzproblem. Nach der Registrierung folgt eine E-Mail mit Angebot, Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Erfolgsvereinbarung. Wer darauf mit „Okay“ antwortet, kann damit bereits einen Vertrag abgeschlossen haben.

Wer Alternativen prüft, fährt eventuell günstiger

Problematisch auch das Vergütungsmodell. Conny wirbt damit, dass Kund:innen zunächst kein Geld zahlen müssen. Kostenlos ist die Dienstleistung deshalb nicht. Bei erfolgreicher Durchsetzung treten Mieter:innen die Ansprüche auf Rückzahlung der überzahlten Miete an Conny ab.

Deshalb lohnt ein Vergleich mit Alternativen. Ein Mieterverein kann beispielsweise die Miete prüfen und bei einer Rüge helfen. Auch anwaltliche Beratung ist möglich. Conny kann einen Vorteil ins Feld führen: Das Unternehmen nimmt Mieter:innen die Durchsetzung weitgehend ab und kann Ansprüche auch gerichtlich verfolgen. Kund:innen berichten durchaus auch von positiven Erfahrungen: Nach einigen Monaten sank ihre Miete um mehrere 100 Euro monatlich. Das zeigt: Das Modell kann funktionieren. Es ändert aber nichts daran, dass die Bedingungen genau geprüft werden sollten. Wer den Dienst nutzt, sollte Vertragsbedingungen und Vergütung genau lesen und sich fragen, ob eine Beratung beim Mieterverein oder eine eigene Rüge ausreicht. Denn aus „kein Geld vorab“ wird schnell „Ansprüche abtreten“. Und aus einem simplen „Okay“ kann ein weitreichender Vertrag werden.

Stefan Klein

Warum Expats Conny nutzen

Gerade für Expats kann Conny attraktiv sein: Wer neu in Berlin ist, kennt die Mietpreisbremse, den Mietspiegel und die rechtlichen Möglichkeiten gegen eine überhöhte Miete oft nicht. Zu beachten ist allerdings: Sprachliche Unsicherheiten verstärken die Abhängigkeit von einem Dienstleister, der die komplette Durchsetzung übernimmt. Das niedrige Zugangshindernis ist Teil des Geschäftsmodells: Statt selbst Beratung zu suchen, geben Mieter ihre Ansprüche an Conny ab. Die spätere Rückzahlung der überhöhten Miete wird zur Vergütung des Unternehmens.

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

Untervermietung

1. Zieht von einer Mehrheit von Mietern ein Mieter aus und verweigert der Vermieter dessen Entlassung aus dem Mietvertrag oder Auswechslung gegen einen anderen Mieter, haben die verbleibenden Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung des frei gewordenen Raums, um den auf den ausgezogenen Mitmieter entfallenden Mietanteil zu kompensieren, wenn andernfalls die Gefahr besteht, dass der ausziehende Mitmieter, der nicht mehr für die Miete haften will, die verbleibenden Mieter auf Mitwirkung an der Kündigung in Anspruch nimmt.
2. Es genügt, wenn das berechtigte Interesse an der Untervermietung i. S. v. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB bei den verbleibenden Mietern gegeben ist.
3. Ein ggf. erhöhter Aufwand des Vermieters infolge der Untervermietung – etwa in Form eines „erhöhten Räumungs- und Prozessaufwands“ im Falle der Beendigung des Hauptmietverhältnisses und eines nicht freiwilligen Auszugs der Untermieterin – kann im Rahmen des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB schon dem Grunde nach nicht dazu führen, dass der Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung entfällt, denn die Möglichkeit, dass ein solcher Mehraufwand anfällt, ist zwangsläufige Folge einer jeden Untervermietung.

BGH vom 7.10.2025 – VIII ZR 11/24 –

 Langfassung im Internet

Schätzung von pauschalen Abzügen

Nimmt der Vermieter bei bestimmten Betriebskostenpositionen – etwa den Kosten des Hauswarts – einen pauschalen Abzug für nicht umlagefähige Verwaltungs- oder Instandhaltungskosten vor, muss er die Kosten nachvollziehbar aufschlüsseln, wenn der

Mieter den Ansatz bestreitet. Gelingt ihm dies nicht vollständig, darf das Gericht dem Vermieter aber nicht jeden Anspruch versagen. Vielmehr ist nach § 287 ZPO zu prüfen, ob wenigstens die Schätzung eines umlagefähigen Mindestbetrags möglich ist.

BGH vom 20.5.2026 – VIII ZR 6/24 –

 Langfassung im Internet

Die Vermieterin hatte bei den Positionen „Wartung Aufzüge“ und „Hauswart/Haustechnik“ mit Blick darauf, dass diese Positionen zum Teil nicht umlagefähige Kosten umfassten, pauschale Abzüge in Höhe von 40 Prozent beziehungsweise 30 Prozent vorgenommen, ohne dies näher zu erläutern.

Nach der Rechtsprechung des BGH ist es Sache des Vermieters, der bei bestimmten Betriebskosten, etwa bei den Kosten des Hauswarts, einen pauschalen Abzug wegen nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV) vornimmt, die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können, wenn der Mieter den Ansatz der Betriebskosten (schlicht) bestreitet.

Vorliegend reichte nach Ansicht des Landgerichts (und des BGH) für die Nachvollziehbarkeit des Abzugs die Vorlage der „Leistungsbeschreibung für die Haustechnik“ nicht aus. Denn dieses Dokument enthielt lediglich eine Auflistung der verschiedenen in den Bereich der Haustechnik fallenden – zum Teil nicht der Umlage auf den Mieter unterliegenden – Aufgaben. Eine solche Auflistung stelle keine nachvollziehbare Aufschlüsselung der angefallenen Gesamtkosten nach umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kostenanteilen dar, da sie nicht auf die Gewichtung der einzelnen Tätigkeiten nach tatsächlichem Aufwand oder sonst vergütungsrelevanten Gesichtspunkten schließen lasse.

Allerdings war auch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts davon auszugehen, dass die bei der Vermieterin angefallenen Kosten für die Positionen „Hauswart/Haustechnik“ und „Wartung Aufzüge“ zu einem nicht unerheblichen Teil umlagefähige Betriebskosten darstellten, das Verlangen der Vermieterin nach einer anteiligen Tragung dieser Kosten durch die Mieter dem Grunde nach also berechtigt war.

Das Berufungsgericht hatte wegen der fehlenden Nachvollziehbarkeit die beiden Betriebskostenpositionen als insgesamt nicht fällig qualifiziert.

Anders der BGH:

Enthält der diesbezügliche Vortrag zur Berechtigung der Höhe der Abzüge Lücken oder Unklarheiten, so sei es in der Regel jedoch nicht gerechtfertigt, dem jedenfalls in irgendeiner Höhe Berechtigten jeden Ersatz zu versagen. Der Tatrichter müsse vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen beurteilen, ob nach § 287 ZPO nicht wenigstens die Schätzung eines Mindestbetrags möglich sei, und dürfe eine solche Schätzung erst dann gänzlich unterlassen, wenn sie mangels jeglicher konkreter Anhaltspunkte völlig in der Luft hänge und daher willkürlich wäre. Letzteres sei aber vorliegend nicht der Fall.

Maklerprovision

Einem Wohnungsvermittler steht weder gegen den Mieter noch gegen den Vermieter eine Provision zu, wenn ein Mietvertrag über eine Wohnung abgeschlossen wird, deren Verwalter er ist.

BGH vom 21.5.2026 – I ZR 224/25 –

➔ Langfassung im Internet

Im Streitfall hatte eine Eigentümerin eine Verwaltungsgesellschaft mit der Betreuung von 129 Wohnungen und 134 Garagen beauftragt. Neben der laufenden Vergütung sollte die Verwalterin bei Neuvermietungen zusätzlich zwei Monatskaltmieten als Provision erhalten. Für 13 Neuvermietungen stellte sie rund 16800 Euro in Rechnung. Nach Vertragsende verlangte die Eigentümerin die Zahlung zurück. Der BGH gab der Eigentümerin Recht. Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG bestehe kein Provisionsanspruch, wenn der Vermittler zugleich Verwalter der vermittelten Wohnräume ist. Der Ausschluss gelte uneingeschränkt und damit auch gegenüber dem Vermieter. Die Verwalterin müsse die gezahlte Provision zurückzahlen. Zwar treffe es zu, dass der Interessenkonflikt, auf dem der Provisionsausschluss des § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 WoVermittG beruhe (ein dem Vermieter-„Lager“ zugehöriger Vermittler, der vom Mieter Provision verlangt), im Verhältnis zwischen Verwalter und Vermieter nicht bestehe. Dennoch diene das Provisionsverbot auch hier dem Mieterschutz: Denn wenn der Vermieter eine Provision an seinen Verwalter zahle, bestünde die Gefahr, dass er diese Kosten über eine höhere Miete auf den Mieter abwälze. Das Gesetz wolle genau solche mittelbaren Belastungen des Mieters verhindern. Die strikte Trennung zwischen Wohnungsvermittlung und Wohnungsverwaltung schütze den Mieter auch, wenn die Provision formal vom Vermieter geschuldet werde.

Anmerkung: Der Ausschluss einer Maklerprovision gilt nicht, wenn der Verwalter nur mit der reinen WEG-Verwaltung betraut ist, weil WEG-Verwalter nicht Verwalter von Wohnräumen im Sinne von § 2 WoVermittG sind. Das hat der BGH bereits im Jahr 2003 klargestellt (BGH vom 13.3.2003 – III ZR 299/02 –). Von dieser Auffassung rückt der BGH im aktuellen Urteil nicht ab.

Mietpreisbremse (1)

Der Ausnahmetatbestand des § 556 f Satz 1 BGB erfasst auch (vorhandene) Räumlichkeiten, die aufgrund von Schäden nicht (mehr) zu Wohnzwecken nutzbar waren und unter wesentlichem Bauaufwand auf Dauer wieder zu Wohnzwecken nutzbar gemacht wurden, sofern sie nach dem 1. Oktober 2014 erstmals (wieder) als Wohnung genutzt und vermietet wurden.

BGH vom 1.7.2026 – VIII ZR 50/23 –

➔ Langfassung im Internet

Die Mieterin verlangte Rückzahlung überzahlter Miete wegen Verstoßes gegen die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556 d ff. BGB).

Die Vermieterin verteidigte sich, indem sie vortrug, dass die Mietpreisbremse hier wegen der Ausnahmeregelung des § 556 f BGB, nach welchem die Vorschrift des § 556 d Satz 1 BGB über die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent nicht anzuwenden ist auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, nicht anwendbar sei.

Insoweit trug sie vor, den Gebäudekomplex, in dem sich die an die Mieterin vermietete Wohnung befindet, im Jahr 2015 erworben zu haben. Die Gebäude seien damals nicht bewohn- und nutzbar gewesen. Die Fenster seien teilweise zugemauert sowie mit Spanplatten oder Pappe verschlossen gewesen, der Putz sei von Wänden und Decken herabgefallen. Es habe keine funktionierenden Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen gegeben; Elektrokabel seien zum Teil entfernt und durchgeschnitten gewesen, Heizleitungen entfernt, verrostet und brüchig. Teilweise habe das Treppengeländer gefehlt und seien Wohnungseingangstüren ausgehängt gewesen. Die von ihr nach dem Erwerb durchgeführten Baumaßnahmen mit einem Kostenaufwand von insgesamt mehr als 3 Mio. Euro, von dem mehr als 2 Mio. Euro auf das Gebäude mit der Wohnung der Mieterin entfielen, stellten einen Wohnungsneubau im Sinne von § 16 Abs. 1 Nr. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) dar. So seien – unter anderem – die gesamte Dachkonstruktion erneuert, das Dach gedämmt und neu eingedeckt, die Gebäude mit einer Wärmedämmfassade versehen sowie neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung und neue Türen eingesetzt, sämtliche nicht tragenden Wände entfernt und Innenwände neu gestellt, eine Zentralheizung mit Warmwasserbereitung einschließlich der Heiz- und Wasserleitungen installiert, die elektrischen Anlagen vollständig erneuert, neue Installationen in den Bädern und Einbauküchen sowie neue Bodenbeläge eingebracht, die Mieteinheiten und Gemeinschaftsflächen malermäßig überarbeitet sowie die Außenanlagen gestaltet worden.

Während das Landgericht der vermietenseitigen Argumentation nicht folgte, nahm der BGH eine erstmalige Nutzung und Vermietung der Wohnung im Sinne des § 556 f Satz 1 BGB an.

Zwar lasse sich dies dem Wortlaut von § 556 f Satz 1 BGB nicht unmittelbar entnehmen, weil dieser als tatbestandlichen Anknüpfungspunkt lediglich die nach dem Stichtag erfolgte erstmalige Nutzung und Vermietung von Wohnraum nennt, ohne die insoweit maßgeblichen Umstände näher zu beschreiben. Indessen verlange der Regelungswille des Gesetzgebers, wie er sich unter Berücksichtigung der Entstehungsgeschichte sowie von Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung und des Gesamtzusammenhangs der einschlägigen Regelungen ergibt, die Einbeziehung auch der hier in Rede stehenden Fallgestaltung.

Der Gesetzgeber habe Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, gemäß § 556 f Satz 1 BGB gänzlich von den Vorschriften zur Miethöhenregulierung ausgenommen.

Ausweislich der Begründung zum Regierungsentwurf wollte er damit sicherstellen, dass der Wohnungsneubau durch die mit den §§ 556 d f. BGB bezweckte Dämpfung des Anstiegs der Wiedervermietungsmiete nicht behindert werde, sondern weiterhin ein Anreiz für Investitionen in den Wohnungsneubau bestehe (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 21, 31). Der Bauwirtschaft sollte ebenso wie Bauherren von Mietwohnungen vollumfängliche Investitionssicherheit gegeben werden.

So habe der Gesetzgeber als Anwendungsfälle des § 556 f Satz 1 BGB vor allem Neubauten im Sinne von neu errichteten Wohnungen in den Blick genommen (vgl. etwa BT-Drucks. 18/3121, S. 31). Er habe die Vorschrift hierauf aber nicht begrenzt. Denn nach der Begründung zum Regierungsentwurf sollte für die Auslegung und Abgrenzung im Rahmen des § 556 f Satz 1 BGB auf die Vorschrift des § 16 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WoFG zurückgegriffen werden können (vgl. BT-Drucks. 18/3121, S. 32). Darin seien bestimmte bauliche Maßnahmen aufgezählt, die zur Schaffung von Wohnraum führen und als Wohnungsneubau gelten sollen. Hierzu gehören neben dem Bau eines neuen Gebäudes (Nr. 1) und der Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung eines (vorhandenen) Gebäudes (Nr. 3) auch die – hier von der Vermieterin geltend gemachte – dauerhafte Wiedernutzbarmachung eines (vorhandenen) Gebäudes zu Wohnzwecken durch die Beseitigung von Schäden (Nr. 2). Diesen Maßnahmen sei gemeinsam, dass sie – unter wesentlichem Bauaufwand – zu neuem, zuvor nicht (mehr) vorhandenem und damit zusätzlichem Wohnraum führen.

Die von der Vermieterin vorgetragenen Arbeiten betrafen alle wesentlichen Teile des Gebäudes und seiner Einrichtungen und dienten erkennbar der Wiederherstellung von dessen Bewohnbarkeit. Die Vermieterin habe mit der Auflistung der entsprechenden Arbeiten und der hierfür jeweils angefallenen Kosten auch hinreichende Anhaltspunkte für die – gegebenenfalls mit sachverständiger Unterstützung vorzunehmende – Beurteilung vorgetragen, ob ein wesentlicher Bauaufwand vorliegt, der entsprechend der Vorschrift des § 16 Abs. 1 Nr. 2 WoFG und der hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze einen finanziellen Aufwand von (mindestens) einem Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands ohne Grundstücksanteil voraussetze und deshalb im Streitfall eine Gleichstellung mit dem Neubau der Wohnung gerechtfertigt sei.

Mietpreisbremse (2)

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, mit der gestützt auf die Vorschrift des § 556 g Abs. 3 BGB die Erteilung von Auskunft über die für das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands nach §§ 556 e, 556 f BGB maßgeblichen Tatsachen begehrt wird, kann nicht mit der Begründung verneint werden, der Vermieter sei wegen eines Verstoßes gegen seine vorvertragliche Auskunftspflicht (§ 556 g Abs. 1a Satz 1 BGB) nach Maß-

gabe des § 556 g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB daran gehindert, sich für die Zulässigkeit der vereinbarten Miethöhe auf einen solchen Ausnahmetatbestand zu berufen.

BGH vom 1.7.2026 – VIII ZR 211/23 –

 Langfassung im Internet

Es ging um Auskunftsansprüche des Mieters wegen (vermuteter) Überschreitung der Mietpreisbremse.

In einem solchen Fall sind zwei voneinander unabhängige Auskunftsspflichten des Vermieters zu unterscheiden:

- § 556 g Abs. 1a Satz 1 BGB: Möchte sich der Vermieter zur Rechtfertigung einer höheren Miete auf einen Ausnahmetatbestand berufen, etwa eine bestandsgeschützte Vormiete nach § 556 e BGB oder durchgeführte Modernisierungen nach § 556 f BGB, muss er den Mieter bereits vor Vertragsschluss unaufgefordert darüber informieren. Versäumt er dies, darf er sich zunächst nicht auf den Ausnahmetatbestand berufen (§ 556 g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB). Erst wenn er die Information nachholt, beginnt eine Frist von zwei Jahren, nach deren Ablauf er sich auf eine höhere, durch Vormiete oder Modernisierung gerechtfertigte Miete stützen kann.
- § 556 g Abs. 3 BGB: Unabhängig von der vorvertraglichen Information kann der Mieter jederzeit Auskunft über alle Tatsachen verlangen, die für die Zulässigkeit der Miete nach den §§ 556 d ff. BGB maßgeblich sind, etwa zur Höhe der Vormiete, zu früheren Mieterhöhungen oder zu Modernisierungskosten.

Hier hatte die Vermieterin den Mieter vor Abschluss des Mietvertrages nicht gemäß § 556 g Abs. 1a BGB darüber informiert, dass sie sich zur Rechtfertigung der vereinbarten Miete gegebenenfalls auf Ausnahmetatbestände berufen werde.

Der Mieter verlangte trotzdem von der Vermieterin gemäß § 556 g Abs. 3 BGB unter anderem Auskunft über die Miete im vorangegangenen Mietverhältnis, frühere Mieterhöhungen und durchgeführte Modernisierungen. Das Landgericht wies die Auskunftsklage mangels Rechtsschutzbedürfnis als unzulässig ab. Eine Auskunft helfe dem Mieter nicht weiter. Da die Vermieterin vorvertraglich weder Informationen über die Vormiete oder Modernisierungen erteilt noch dies bisher nachgeholt habe, könne sie sich nach § 556 g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB ohnehin nicht auf Ausnahmetatbestände berufen. Die Vermieterin sei vielmehr an die nach § 556 d Abs. 1 BGB höchstzulässige Miete von maximal zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gebunden. Das sah der BGH bezüglich des Rechtsschutzbedürfnisses anders:

Die Auskunftsklage sei zulässig, und zwar auch dann, wenn der Vermieter sich wegen der versäumten vorvertraglichen Information zunächst nicht auf einen Ausnahmetatbestand berufen könne. Der Auskunftsanspruch des Mieters nach § 556 g Abs. 3 BGB bleibe trotz Versäumnis der vorvertraglichen Information bestehen, weil der Vermieter nicht dauerhaft gehindert sei, sich auf eine Ausnahme zu berufen. Hole er die vorvertragliche Information nach, könne er sich nach Ablauf von

zwei Jahren auf einen Ausnahmetatbestand berufen und gegebenenfalls eine Miete verlangen, die mehr als zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liege. Der Mieter habe ein schutzwürdiges Interesse, die Berechtigung der vereinbarten Miete auch für künftige Zeiträume zu prüfen und dafür schon jetzt zu erfahren, welche Tatsachen künftig relevant werden könnten, auch wenn die Auskunft selbst die Zweijahresfrist erst in Gang setze.

Das Landgericht habe die Verneinung des Rechtsschutzbedürfnisses in erster Linie damit begründet, dass die hier verlangte Auskunft den wirtschaftlichen Interessen des Mieters schade, weil die Erteilung dieser Auskunft durch die Vermieterin gemäß § 556 g Abs. 1a Satz 3 BGB gegebenenfalls zur Folge habe, dass die Vermieterin sich zwei Jahre später auf eine – nach § 556 e oder § 556 f BGB zulässige – höhere Miete berufen dürfe. Es sei aber allein – so der BGH – Sache des Mieters, abzuwägen und zu entscheiden, ob er durch ein entsprechendes Auskunftsverlangen Klarheit auch über die möglicherweise künftig geschuldete Miete erlangen und dafür in Kauf nehmen wolle, dass die von ihm selbst erbetene Auskunftserteilung die Zweijahresfrist des § 556 g Abs. 1a Satz 3 BGB in Gang setze, oder ob er, um Letzteres zu vermeiden, hinnehmen wolle, dass er, solange die Vermieterin ihn nicht von sich aus informiere, nicht alle Tatsachen kenne, die die Höhe der zulässigen Miete – auch langfristig gesehen – beeinflussen können. Entscheide er sich für Ersteres, könne ihm der Rechtsschutz für eine entsprechende Auskunftsklage nicht unter dem Gesichtspunkt des fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses versagt werden.

Mietpreisbremse (3)

Beruft sich der Vermieter für die Zulässigkeit der im Vormietverhältnis vereinbarten Miethöhe (§ 556 e Abs. 1 BGB) auf einen Ausnahmetatbestand nach §§ 556 e, 556 f BGB, kommt es für die Bestimmung der im Sinne von § 556 e Abs. 1 BGB geschuldeten Vormiete auch dann allein darauf an, ob der betreffende Ausnahmetatbestand der Sache nach vorliegt und die Höhe der vereinbarten Vormiete danach zulässig ist, wenn der Vermieter sich wegen eines Verstoßes gegen seine vorvertragliche Auskunftspflicht (§ 556 g Abs. 1a Satz 1 BGB) gegenüber dem Vormieter nach Maßgabe des § 556 g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB bis zur Beendigung des Vormietverhältnisses nicht auf diesen Ausnahmetatbestand hätte berufen dürfen.

BGH vom 1.7.2026 – VIII ZR 125/23 –

 Langfassung im Internet

Das Mietverhältnis bestand seit Februar 2021. Die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete beläuft sich auf monatlich 780,10 Euro (entspricht 11,39 Euro/m²). In dem Mietvertrag findet sich der Hinweis, dass die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses ebenfalls 11,39 Euro/m² betragen habe. Das Vormietverhältnis bestand ab Dezember 2019. Die Vermieterin hatte

den Vormieter vor Abschluss des Mietvertrags nicht gemäß § 556 g Abs. 1a BGB darauf hingewiesen, dass sie sich zur Rechtfertigung der Miethöhe auf einen Ausnahmetatbestand, namentlich auf durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, berufe.

Im April 2021 rügte die Mieterin gegenüber der Vermieterin einen Verstoß gegen die Mietpreisbremse und bestritt hierbei die nach § 556 g Abs. 1a BGB mitgeteilte Vormiete.

Der BGH entschied, dass die Vermieterin sich durchaus auf die Vormiete berufen könnte, obwohl sie gegenüber dem Vormieter – nicht gegenüber der jetzigen Mieterin – die Informationspflicht nach § 556 g Abs. 1a BGB verletzt habe.

Denn die Nichterfüllung der vorvertraglichen Auskunftspflicht des Vermieters gegenüber dem Vormieter habe keinen Einfluss darauf, ob und in welchem Umfang die in dem Vormietverhältnis getroffene Vereinbarung über die Miethöhe wirksam sei.

Das Gesetz knüpfe an die Nichterfüllung der vorvertraglichen Auskunftspflicht durch den Vermieter ausschließlich die in § 556 g Abs. 1a Satz 2 bis 4 BGB geregelten Rechtsfolgen. Diese bestünden darin, dass der Vermieter sich gegenüber dem betreffenden Mieter nicht – beziehungsweise im Fall der Nachholung der (formgerechten) Auskunft erst ab einem bestimmten Zeitpunkt – auf den entsprechenden Ausnahmetatbestand (nach §§ 556 e, 556 f BGB) „berufen“ kann.

Eine Teilunwirksamkeit der Mietpreisabrede – wie in § 556 g Abs. 1 Satz 1, 2 BGB für die dort geregelten Sachverhalte ausdrücklich vorgesehen – ordnet das Gesetz für diesen Fall hingegen nicht an. Aus dieser im Gesetz angelegten Abstufung ergebe sich, dass die Mietpreisabrede – sofern der Vermieter nur gegen die Auskunftspflicht nach § 556 g Abs. 1a Satz 1 BGB verstoßen hat – in voller Höhe wirksam sei, der Vermieter aber bis zur Nachholung der Auskunft beziehungsweise bis zum Ablauf des sich anschließenden Zweijahreszeitraums daran gehindert sei, die über § 556 d Abs. 1 BGB hinausgehende Miete geltend zu machen.

Die vorvertragliche Auskunftspflicht diene ausschließlich den Interessen des jeweils betroffenen Mieters selbst. Sie solle ihm ermöglichen, frühzeitig zu erkennen, ob sich der Vermieter auf einen Ausnahmetatbestand beruft. Der Rechtskreis eines späteren, neuen Mieters werde durch eine Pflichtverletzung im vorherigen Mietverhältnis nicht berührt. Auch würde eine solche Sanktionierung im neuen Mietverhältnis zu einem endgültigen Rechtsverlust führen, obwohl das Gesetz dem Vermieter ausdrücklich die Möglichkeit einräume, eine versäumte Auskunft nachzuholen und die Sanktion damit zeitlich zu begrenzen.

Mit anderen Worten: Für die Bestimmung der im Sinne von § 556 e Abs. 1 BGB geschuldeten Vormiete kommt es allein darauf an, ob der geltend gemachte Ausnahmetatbestand (zum Beispiel eine durchgeführte Modernisierung) der Sache nach tatsächlich vorliegt. Unerheblich ist, ob der Vermieter seine Auskunftspflicht gegenüber dem vorherigen Mieter erfüllt hat.

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

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

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 rollstuhlgerecht (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 rollstuhlgerecht (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

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

Achtung: Im Beratungszentrum Hobrechtstraße findet freitags von 13 bis 15 Uhr bis auf weiteres keine Akutberatung statt!

BERATUNG MIT TERMIN

Wir beraten von Montag bis Samstag

Online-Terminvereinbarung:

mein.berliner-mieterverein.de

Servicetelefon: ☎ 030-226 260

IM NOTFALL:

AKUTBERATUNG OHNE TERMIN

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 Gewerbeitglied-schaften, unsere Energie- und die Sozialbera-tung sowie Beratungen auf Englisch erfolgen nur mit Termin!

Please always make an appointment for consultations in English!

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 erfolgt begleitet über den Hof)

 Frankfurter Allee

 Samariterstraße

Akutberatung vormittags:

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

nachmittags: Mo, Di, Mi, Do

16-18 Uhr | Fr 13-15 Uhr

Beratungszentrum

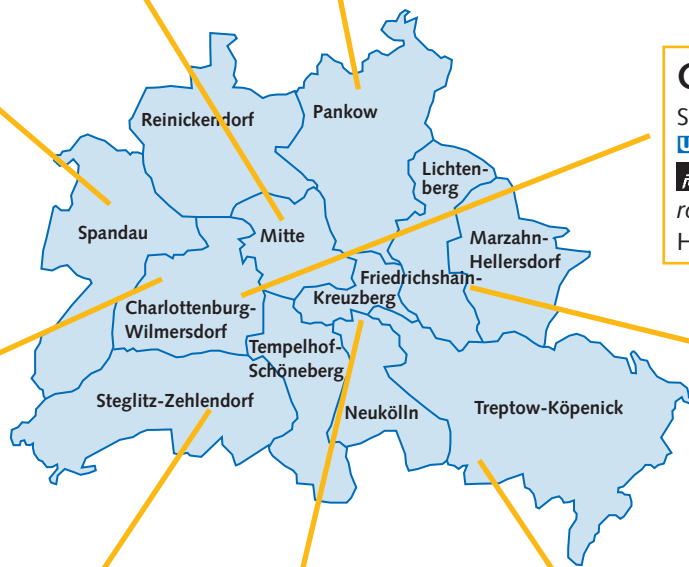
Bahnhofstraße Köpenick

Bahnhofstraße 5 (Laden),
nahe Seelenbinderstraße

 Zugang im EG bedingt rollstuhlgerecht, 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



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,

bm@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

Evangelische Kirchengemeinde
Wittenau, Alt Wittenau 29 A
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 SOZIAL-RECHT 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 Sozialhilfeempfänger.

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

Stadtteiltréff Kompass,
Kummerower Ring 42
U Neue Grottkauer Straße

HILFE ZUR WOHNUNGS-ABNAHME/-ÜBERNAHME

Zur persönlichen Unterstützung in Ab- und Übernahmeterminen 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 MieterMagazins 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/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel)

wohnen/mietspiegel,

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,

☎ 030-90 173-38 60

■ Betriebskostenspiegel

[www.stadtentwicklung.berlin.de/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/betriebskosten/)

wohnen/betriebskosten/

■ Energiesparberatung

des BUND für Geringverdiener:

Termin unter ☎ 030-78 79 00 60

■ Wohngeld

[www.stadtentwicklung.berlin.de/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohngeld/diwo.shtml)

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 - 59 500 59

www.hilfelotse-berlin.de

■ Mietschulden/Wohnungsnotfälle

Geschütztes Marktsegment/

Landesamt für Gesundheit und Soziales

☎ 030-902 29-32 01 / 2

[www.berlin.de/lageso/soziales/](http://www.berlin.de/lageso/soziales/marktsegment/index.html)

marktsegment/index.html

Ambulante Dienste/GEbewo

☎ 030-480 98 191, Fax 030-480 98 192,

AmbulanteDiensteNord@gebewo.de

Ambulante Wohnhilfe Wedding/IB

☎ 030-490 00 99 0, Fax 030-490 00 99 28,

AWH-B-Wedding@internationaler-bund.de

■ Verbraucherschutz

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

EHRENAMTLICHES ENGAGEMENT

BEZIRKSAKTIVENGROUPEN

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 zusammentun, um mit unseren Mietproblemen nicht allein zu sein.

Wir würden uns freuen, wenn Sie kommen.

Kontakt zu den ehrenamtlichen

Bezirksaktivengruppen

auch über Rilana Krick,

Geschäftsstelle des BMV,

bezirke@berliner-mieterverein.de

☎ 030-226 26 146

Charlottenburg-Wilmersdorf

Bezirksleitung: Niklas Hildebrandt, Raphael Thieme, Frau E. M.

Kontakt: mitmachen-chawi@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

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

■ Kiezcafé, siehe Seite 5.

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, Irene Kinne

Kontakt: mitmachen-lichtenberg@berliner-mieterverein.de

www.berliner-mieterverein.de

■ 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, Dieter Voigt

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

Mitte

Bezirksleitung: Theo Diekmann,

Thomas Meißner, Michaela Steiner

Kontakt über Rilana Krick, Geschäftsstelle

des BMV oder Kontakt: mitmachen-mitte@berliner-mieterverein.de

berliner-mieterverein.de

Neukölln

Bezirksleitung: Leonard Haas, Tobias

Becker, Britta Grell

Kontakt: mitmachen-neukoelln@berliner-mieterverein.de

berliner-mieterverein.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,

Hermine Thurow, Sebastian Bachmann

Kontakt: mitmachen-pankow@berliner-mieterverein.de

berliner-mieterverein.de

■ Nächste offene Treffen am 9.10., 5.11.,

10.12. um 18 Uhr im Platzhaus Teuto-

burger Platz, gegenüber Zionskirchstraße 73 a

■ Kiezcafé, siehe Seite 5.

Reinickendorf

Bezirksleitung: Nils Baumann, Marie

Schmidt, 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, Bärbel

Prothmann, 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: Carsten Wenzlaff, Barbara

von Boroviczeny

Tempelhof-Schöneberg

Bezirksleitung: Manuel Katzer, Sigrid

Dahm, Franziska Schulte

Kontakt: mitmachen-ts@berliner-mieterverein.de

berliner-mieterverein.de

■ Aktiventreffen (in aller Regel am 2. Mitt-

woch im Monat 18 bis 20 Uhr), Geschäfts-

stelle des BMV, Spichernstr. 1, 10777 Berlin

Treptow-Köpenick

Bezirksleitung: Sindy Krahel, Ilona Sechting,

Marco Raddatz

Kontakt: mitmachen-trkoe@berliner-mieterverein.de

berliner-mieterverein.de

■ 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 Einladungs-

Verteiler aufgenommen zu werden.

■ Kontaktmöglichkeit in allen bezirk-

lichen Beratungsstellen zu den ausge-

wiesenen Beratungszeiten

DMB



Mietkosten im Griff

Nebenkosten,
Mieterhöhung,
Wohnungsmängel

Der Ratgeber zeigt, wo die Kostenbremse angesetzt werden kann – von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnungen.

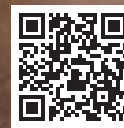
Fallbeispiele, wichtige Urteile und Musterbriefe bieten das passende Handwerkszeug, um die Mietkosten im Griff zu behalten.

Erhältlich über den Online-Shop des DMB-Verlages:
shop.mieterbund.de

Kein Bock mehr auf Situationship?

LASS ES UNS ENDLICH OFFIZIELL MACHEN.

Werde Mitglied
im Tierschutzverein
für Berlin und gib
Tieren eine
starke Stimme.



Schon ab
5 Euro im Monat

Berliner
Tierfreund:in
werden!

tierschutz-berlin.de/mitgliedschaft

Komposition: Adene Sanchez/stock.adobe.com



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

DMB

Die Ratgeber des Deutschen Mieterbundes



Das Mieter-Handbuch

Mietrecht für Mieter, einfach und übersichtlich – informiert über die aktuelle Rechtslage.

Tipps zum Mietvertrag für Mieter

Fallen vermeiden, Vorteile nutzen – ein Überblick über das Mietrecht mit praktischen Tipps und Rechenbeispielen.



Erhältlich 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

