

Beendigung des Mietverhältnisses

Wohnungsrückgabe:
Pflichten – Fristen –
Streitpunkte

Seite 4

Mietpreisprüfstelle

S. 9

Aktuelles aus Berlin

S. 14

Neues von den Roten Roben

S. 16

Ausflugstipp: Beeskow

S. 22

Das Mieter:innen ABC

Teil 7: von U bis Z

Seite 10



- 3 Editorial
- 4 Beendigung des Mietverhältnisses
Wohnungsrückgabe:
Pflichten – Fristen – Streitpunkte
- 9 Mietpreisprüfstelle
Hier können Mieter:innen ihre Miethöhe
kostenlos überprüfen lassen
- 10 Mietrecht von A-Z
Teil 7: Von Umlageausfallwagnis
bis Zweitwohnungssteuer
- 12 Impressum/Buchtipps
Ratgeber der Verbraucherzentrale:
„Mietkosten im Griff“ und „Feuchtigkeit
und Schimmelbildung“
- 13 Internes
Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2026
hat begonnen – MSB bittet um Mithilfe;
Beitragsanpassung
- 14 Aktuelles aus Berlin
u. a.: Immobilienmarkt 2024,
Wohnungsbaubilanz 1. Halbjahr 2025
- 16 Neues von den Roten Roben
u. a.: Kündigungssperrfrist bei Eigenbedarf,
Verzug bei Zahlung der Mietsicherheit,
Stromlieferungsvertrag für einzelne Zimmer
- 18 Miete und Mietrecht
u. a.: Barrierefrei, aber mit Augenmaß,
Lüften von Bettwäsche am Fensterbrett,
Vorauszahlungen nicht ständig anpassen
- 20 Berliner Rechtsprechung
Urteile u. a. zu: Wohnungsmängel,
Wohnberechtigungsschein,
Mieterhöhung Mietspiegel,
Zurückbehaltung
- 22 Ausflugstipp
Beeskow – Tor zur Niederlausitz



Liebe Mitglieder,

In Anbetracht der wohnungspolitischen Situation in Berlin muss man sich schon fragen: Kann oder will der Senat hier nicht konsequent durchgreifen?

Wir haben 81 Milieuschutzgebiete in Berlin. Das heißt, in diesen Bereichen kann und soll verhindert werden, dass eine etwaige Verdrängung der dort lebenden Mietenden durch den Vermieter möglich ist.

In erster Linie geht es in diesen Bereichen um unangemessene Mieterhöhungen bzw. um den Entzug von Wohnraum zu anderen Zwecken als einer Dauervermietung. Hier spielt die Vermietung von möbliertem Wohnraum für vorübergehende Nutzung zu erhöhten Mietpreisen eine besondere Rolle. Denn die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden. Auch kann man die Mietpreisbremse dadurch umgehen, indem man nicht angibt, mit welcher Bewertung die Möbel sich in der Höhe der Miete widerspiegeln.

Für die Umsetzung der Milieuschutzvorgaben sind allein die Bezirke zuständig. Aber offensichtlich ist nur das Bezirksamt Neukölln bereit, die Vorgaben konsequent durchzusetzen. Um die Erhaltung der Wohnbevölkerung zu gewährleisten, nimmt man sogar das Baugesetzbuch in Anspruch. Im dortigen Paragraph 172 ist nämlich geregelt, dass eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen in Milieuschutzgebieten untersagt werden kann.

Es dürfte mehr als fraglich sein, ob das Problem dadurch gelöst werden kann, dass der Senat die Absicht hat, den Vermietern aufzugeben, für bereitgestellte Möbel deren Wertigkeit anzugeben. Damit soll verhindert werden, dass überhöhte Gebühren sich in der Gesamtmiete verstecken.

Nicht zuletzt hat die SPD nun die Diskussion hinsichtlich der Einführung eines Mietendeckels wieder angefacht. Der damalige Mietendeckel ist wegen der unzureichenden Kompetenz des Berliner Senats vom Verfassungsgericht aufgehoben worden. Nach neuerlichen Überlegungen soll das Gesetz erst zwei Jahre nach seiner Verabschiedung in Kraft treten. So ist die Gelegenheit gegeben, dass sich gegebenenfalls die zuständigen Gerichte mit der Zulässigkeit des neuen Mietendeckels befassen können. Die CDU und deren Klientel sehen dem Vorhaben sehr gelassen entgegen. Sie sehen die Rechtsprechung auf ihrer Seite. Vor diesem unsicheren Hintergrund erhöhen bereits die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihre Mieten um ca. 2,9%. Natürlich will der Senat die Mieter nicht überfordern. Daher können Mieter, die für ihre Miete mehr als 30% ihres Nettoeinkommens ausgeben müssen, Anträge bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft auf Absenkung ihrer Miete stellen. Nach Auskunft des Senats gab es bisher circa 900 Anträge, von denen lediglich 100 positiv beschieden wurden. Wenn man berücksichtigt, dass in Berlin ca. 150.000 Wohnungen fehlen, dann bietet das neue Bündnis 2.0, auf welches sich der Senat und die Wohnungsbaugesellschaften verständigt haben, jährlich nun 20.000 Wohnungen neu zu bauen, auch keine Lösung.

Wann wird man endlich begreifen, dass die Bauwirtschaft einen radikalen Bürokratieabbau sowie einen einheitlichen bezirksübergreifenden Genehmigungsstandard und mehr Planungssicherheit braucht, um dem Berliner Wohnungsmarkt auf die Beine zu helfen.

*Ihr Michael Müller-Degenhardt
Vorstandsvorsitzender
des Mieterschutzbundes Berlin e.V.*

Beendigung des Mietverhältnisses

Wohnungsrückgabe: Pflichten – Fristen – Streitpunkte

1.

Einleitung

Endet das Mietverhältnis, ist die Wohnung in vertragsgemäß geschuldetem Zustand an den Vermieter zurückzugeben. Bei der Wohnungsrückgabe handelt es sich um einen wichtigen mietrechtlichen Prozess, der häufig mit anderen Themen wie zum Beispiel mit Fragen der Ausführung von Renovierungsarbeiten, der Kautions- oder Nebenkostenabrechnungen verbunden ist. Nachstehend sollen die relevantesten Sachverhalte erläutert werden. Zu beachten ist dabei immer, dass die klärungsbedürftigen Umstände im Zusammenhang mit der Wohnungsrückgabe je nach Sachverhalt sehr individuell sein können. Insbesondere sind sie von der einzelfallbezogenen mietvertraglichen Abrede abhängig.

2.

Rechtsgrundlagen

Für die Frage, wie der Mieter die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgeben muss, sind die gesetzlichen Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch nach den Regelungen gemäß §§ 535 ff. BGB und die mietvertragliche Absprache der Mietvertragsparteien entscheidend.

Grundsätzlich hat der Mieter die Mietsache in einem Zustand zurückzugeben, der dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht, abzüglich der vertraglich vereinbarten Abnutzung.

3.

Grundsätzliches

Unabhängig von der mietvertraglichen Absprache gilt immer: Die Mietsache ist vollständig geräumt, besenrein, schadensfrei und in wiedervermietbarem Zustand an den Vermieter durch Übergabe sämtlicher Schlüssel herauszugeben.

a, Vollständig geräumt

Vollständig geräumt bedeutet selbstverständlich zunächst, dass der Mieter seine Möblierung komplett zu entfernen hat. Alle Sachen, die er in die Wohnung eingebracht hat oder die er vom Vermieter übernommen hat, müssen herausgenommen werden. Das gilt für Möbel, Lampen, Gardinenstangen, Jalousien usw. genauso wie für Bodenbeläge, Einbauschränke, Hochbetten oder Hängeböden.

Ebenso sind bauliche Veränderungen wieder rückgängig zu machen. Selbst wenn der Vermieter der baulichen Veränderung seinerzeit zugestimmt hatte, bedeutet dies nicht automatisch, dass der Mieter diese bauliche Veränderung auch über die Mietzeit hinaus in der Wohnung belassen darf. Möchte der Mieter keinen Rück-

bau der baulichen Änderungen sollte im Einzelfall geprüft werden, ob der Vermieter mit Erteilung der Zustimmung – ausdrücklich oder stillschweigend – auf den Rückbau verzichtet hat. In der Regel ist immer dann von einem Rückbauverzicht auszugehen, wenn die eingebrachten Gegenstände bzw. baulichen Maßnahmen für die Aufrechterhaltung des mietvertragsgemäßen Gebrauchs notwendig sind. Auch wenn die Veränderungen für die Mietsache aufwertende Bedeutung und für den Vermieter keine Nachteile haben, wird ein Rückbauverzicht anzunehmen sein. Anders dürfte die Situation sein, wenn die bauliche Veränderung nicht fachgerecht ausgeführt wurde. Der dauerhafte Nutzwert der eingebrachten Einrichtung für die Mietsache ist jedenfalls nicht das alleinige Kriterium. Dem Vermieter kann eine Verbesserung nicht aufgedrängt werden.

Bei baulichen Veränderungen ist im Weiteren zwischen sonstigen Aufwendungen und Einrichtungen zu unterscheiden.

Sonstige Aufwendungen sind Aufwendungen auf die Mietsache, die nicht zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig sind. Hauptsächlich handelt es sich um die Mietsache dauerhaft verbessernde Maßnahmen, d.h. um sachbezogene Investitionen. Dazu gehören Aufwendungen, die in der Mietsache aufgehen, z.B. Baustoffe, unter Putz verlegte Leitungen oder so feste Verbindungen, dass sie nicht ohne Zerstörung zu entfernen wären. Dem Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses ein geldwerter Ersatzanspruch zustehen. Die Sachen verbleiben im Objekt.

Bei Einrichtungen kann der Mieter primär lediglich ein Recht auf Wegnahme geltend machen. Einrichtungen sind bewegliche Sachen, die mit der Mietsache vorübergehend verbunden worden sind, um ihrem wirtschaftlichen Zweck zu dienen. Verbunden sind diese Sachen mit der Mietsache dann, wenn sie so befestigt sind, dass ein um- oder herabfallen verhindert wird, bzw. der körperlichen Verbindung mit der Mietsache dienen. Diese Sachen sind von der Mietsache wieder zu trennen, ohne dass diese zerstört wird.

b, Besenrein

Besenrein bedeutet, dass grobe Verschmutzungen zu beseitigen sind. Was unter dem Begriff „grobe Verschmutzungen“ zu verstehen ist, lässt die Rechtsprechung weitestgehend offen. In einer veröffentlichten Entscheidung definierte ein Berliner Gericht Pizzareste im Backofen unter diesen Begriff. Dass diese zu entfernen sind, dürfte eine Selbstverständlichkeit sein. Allein aus taktischen Gründen ist es empfehlenswert, das Mietobjekt vor der Rückgabe an den Vermieter zu reinigen – vor allem Küchen- und Sanitäreinrichtungen.

c, Schadensfrei

Unter einem Schaden versteht man sämtliche Substanzverletzungen der Mietsache oder Gebrauchsspuren, die auf ein vom mietvertragsgemäßen Gebrauch nicht mehr umfasstes Verhalten zurückzuführen sind. Diese sind dann vom Mieter zu beseitigen, wenn diese schuldhaft, das heißt

vorsätzlich oder fahrlässig verursacht wurden. Das können Speisespritzer an der Küchenwand, Kinderzeichnungen an der Wand im Wohnzimmer, Kratzspuren von Haustieren, Abschürfungen oder besondere Schmutzstellen sein. Aber auch Abplatzungen an Lackanstrichen von Heizkörpern oder Türen, Riefen im Holzboden, Spuren von Bürostühlen, Schad-

in der Regel der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass dieser während der Mietzeit entstanden ist. Im besten Fall kann der Mieter sich allerdings durch Vorlage von Fotos oder durch Zeugen entlasten.

d, Wiedervermietbar

Eine Wohnung befindet sich in wiedervermietbarem Zustand, wenn sie nach ihrem äußeren Erscheinungsbild dem allgemein üblichen Geschmack entspricht. Es ist ein objektiver Maßstab anzulegen. Der dekorative Zustand muss so gestaltet sein, dass auch ein Dritter die Wohnung so übernehmen würde. Regelmäßig ist dies nicht der Fall bei auffälligen Foto-/Mustertapeten, Wand-Tattoo's, Fliesen-/Türenaufklebern, Wandbordüren oder deutlich farbigen Anstrichen (zum Beispiel rot, schwarz, dunkelgrün, dunkelblau). Kritisch zu sehen sind auch leuchtende Farbtöne wie rosa, lila, türkis oder hellblau. Ein Risiko besteht auch immer, wenn Wände in einem Zimmer unterschiedlich farbig gestaltet sind.

> Selbstbewusst <



stellen an der Sanitärkeramik, Beschädigungen der Arbeitsplatte in der Küche sind häufig Streitpunkte.

Laienhaft sollte sich der Mieter immer fragen, ob er den Schaden hätte vermeiden können. Ist dies der Fall, handelt es sich nicht mehr um mietvertragsgemäßen Gebrauch, d.h. regelmäßig um schuldhaftes Verhalten.

Findet sich kein Hinweis, dass ein Schaden bereits bei Übernahme der Wohnung gegeben war, spricht

4.

Schönheitsreparaturen

Über die obigen Ansätze hinaus stellt sich die Frage, ob der Mieter die Wohnung in einem renovierten Zustand zurückgeben, das heißt die sogenannten Schönheitsreparaturen ausführen muss. Das Be-



stehen einer Renovierungspflicht ist von mehreren Faktoren abhängig: Was ist mietvertraglich vereinbart? Wie wurde die Wohnung übernommen? Wie lange bestand das Mietverhältnis?

Entsprechend der gesetzlichen Regelung ist die Ausführung von Schönheitsreparaturen im Rahmen der allgemeinen Instandhaltungspflicht Aufgabe des Vermieters. Allerdings kann die Verpflichtung per mietvertraglicher Vereinbarung auf den Mieter übertragen werden.

Eine wirksame Übertragung der Pflicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ist allerdings nur dann möglich, wenn der Mieter eine renovierte Wohnung übernommen hat. Das bedeutet nicht, dass die Wohnung unmittelbar vor Anmietung frisch gestrichen sein muss. Aber es sollte bei Übernahme des Objektes kein Renovierungsbedarf gegeben sein. Ist dieser Punkt strittig, muss der Mieter beweisen können, dass die Wohnung nicht renoviert an ihn übergeben wurde. Anders soll es sein, wenn dem

Mieter wegen der Übergabe einer unrenovierten Wohnung eine angemessene Entschädigung bekommen hat.

Weiterhin hat die Rechtsprechung Grenzen für die Wirksamkeit solcher Klauseln gesetzt. Klauseln, die dem Mieter zu kurze und vom tatsächlichen Zustand unabhängige, das heißt starre Fristen für die Ausführung der Renovierungsarbeiten auferlegen, sind unwirksam. Klauseln, die dem Mieter – auch für die Dauer der Mietzeit – ein Farbdiktat auferlegen, sind unwirksam. Klausel, die vom Mieter erwarten, dass er die Arbeiten ausführen lässt, sind unwirksam. Klauseln, die dem Mieter eine unbedingte Endrenovierungspflicht übertragen, sind unwirksam.

Ist eine wirksame Abrede getroffen, ist der Mieter in der Regel verpflichtet, Küchen und Bäder alle drei Jahre, Wohnräume alle fünf Jahre und Nebenräume alle sieben Jahre zu renovieren. Ist dies im laufenden Mietverhältnis nicht erfolgt, muss dies vor Rückgabe der Wohnung nachgeholt werden.

5.

Rückgabetermin

Eine gesetzliche Vorgabe, wie die Rückgabe der Wohnung zu erfolgen hat, gibt es nicht. Eine Verpflichtung, eine förmliche Übergabe der Wohnung an den Vermieter vorzunehmen, besteht nicht. Der Vermieter kann nicht verlangen, dass sich die Beteiligten zum Zweck der Schlüsselübergabe in der Wohnung treffen. Wichtig ist lediglich, dass sämtliche – auch nachträglich angefertigte – Schlüssel an den Vermieter herausgegeben werden. Dies kann auch durch Übersendung per Post oder Einwurf in den Briefkasten des Vermieters erfolgen.

Dabei ist zu beachten, dass die Rückgabe der Schlüssel an den Vermieter persönlich oder an eine vom Vermieter bevollmächtigte Person, zum Beispiel Hausverwalter, erfolgt. Für den Empfang der Schlüssel bedarf es einer besonderen Empfangsvollmacht des Vermieters. Deshalb sollten die Schlüssel nicht einfach ohne Absprache beim Nachbarn oder Hauswart in den Briefkasten geworfen werden.

6.

Wohnungsübergabeprotokoll

Anlässlich der Rückgabe der Wohnung wird häufig ein Wohnungsübergabeprotokoll erstellt. Häufig

soll der Mieter die schriftliche Zusammenfassung des Wohnungszustandes unterschreiben. Aber auch hier gilt: Eine gesetzliche Pflicht zur Erstellung eines solchen Protokolls oder zur Unterzeichnung besteht weder zu Lasten des Mieters noch des Vermieters.

Grundsätzlich ist bei dieser Thematik immer Vorsicht geboten! Ob die Unterzeichnung eines Wohnungsrückgabeprotokolls anzuraten ist, muss abhängig von der Gesamtsituation geprüft werden. Zu bedenken ist immer, dass der Zweck des Übergabeprotokolls darin besteht, den Zustand der Mietsache beweissicher festzuhalten. Der Vermieter trägt das Risiko von unentdeckten Schäden. Der Mieter trägt das Risiko, dass er mit nachträglichen Einwendungen gegen für ihn nachteilige Feststellungen im von ihm unterzeichneten Übergabeprotokoll ausgeschlossen ist.

Bestehen Bedenken oder Zweifel sollte das Protokoll nicht unterzeichnet werden. Der Mieter kann sich anderweitig absichern, ist auf ein Übergabeprotokoll nicht zwingend angewiesen.

7.

Beweissicherung

Unabhängig von der Frage, ob ein Übergabeprotokoll erstellt bzw. unterzeichnet wird, ist immer eine eigenständige Beweissicherung vor Schlüsselrückgabe durch den Mieter anzuraten. Es muss immer davon ausgegangen werden, dass ein nochmaliger Zutritt nach Rückgabe der Wohnung nicht mehr möglich ist. Dies gilt vor allem, wenn die Wohnung wieder vermietet ist. Behauptet der Vermieter nach Rückgabe der Schlüssel

Schäden oder schlecht ausgeführte Renovierungsarbeiten, kann es für den Mieter zu Beweisschwierigkeiten kommen.

Deshalb sollte der Zustand der Wohnung aussagekräftig fotografisch festgehalten werden. Detailaufnahmen sind wichtig. Lieber ein Foto mehr als zu wenig machen. Am besten geht man mit einem Zeugen durch die Wohnung. Dieser könnte auch die Fotos fertigen. Bestenfalls erstellen Sie mit dem Zeugen ein eigenes internes Wohnungsprotokoll. Der Zeuge unterzeichnet dieses. Inhaltlich sollte der Text mehr als ein „i.O.“-Vermerk sein. Beschreiben Sie den Zustand der Wohnung. Zeuge kann jeder sein, der nicht Mietvertragspartei ist.

8.

Nebenkosten

Unmittelbar vor Rückgabe der Wohnung sollten die Zählerstände abgelesen werden. Das gilt sowohl für die Zähler, die der Mieter direkt mit dem Versorger abrechnet – zum Beispiel Strom, Gas. Aber auch der Stand der im Rahmen der Nebenkostenabrechnung des Vermieters zu berücksichtigenden Zähler sollte festgehalten werden – zum Beispiel Kalt- und Warmwasser sowie Heizkostenverteiler bzw. Wärmemengenzähler. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen. Erst nach Ablauf der regelmäßigen Abrechnungsperiode muss der Vermieter unter Berücksichtigung des Nutzungszeitraumes des ausgezogenen Mieters über die Nebenkosten abrechnen. Ist das Kalenderjahr der Abrechnungsturnus und zieht der Mieter unterjährig aus, ist die Abrechnung erst spätestens zum

31.12. des Folgejahres mitzuteilen. Ohne Absprache ist er auch nicht verpflichtet, die Werte der Zwischenablesung zu berücksichtigen. Möglich ist eine Umlage nach der Anzahl der auf den Nutzungszeitraum entfallenden Kalender- oder Gradtagen.



9.

Kaution

War eine Mietsicherheit gezahlt worden, muss der Vermieter nach Mietende über diese Mietkaution abrechnen und den Kautionsbetrag einschließlich der angefallenen Zinsen an den Mieter auskehren. Der Kautionsabrechnungsanspruch ist fällig, wenn im Rahmen der Rückabwicklung des Mietverhältnisses keine Ansprüche mehr zu klären sind, spätestens jedoch sechs Monate nach Miet-

vertragsende. Für noch zu erwartende Nachforderungen aus einer Nebenkostenabrechnung kann der Vermieter in angemessener Höhe ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen und damit auch über die sechs Monate hinaus mindestens einen Teil des Kautionsbetrages einbehalten. Bei sodann erfolgter Abrechnung ist dieser Betrag dann zu saldieren.

gehendes Halteverbot für die alte aber auch für die neue Wohnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Bezirkes zu beantragen. Die Ansprechpartner der jeweils zuständigen Straßenverkehrsbehörde findet man unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/325649/>. Die Bearbeitungszeit beträgt ca. vier Wochen. Kosten in Höhe von mindestens 21,00 Euro fallen an.

hörde der neuen Wohnung erforderlich. In Berlin können Termine unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/120335/#toplist> gebucht werden.

Ebenso sind die Kraftfahrzeugzulassungsbehörde, das Finanzamt, die Gebühreneinzugszentrale (GEZ) sowie die Sozialbehörden zu benachrichtigen.

10.

Praktisches

Im Zusammenhang mit einem Umzug sind in mancherlei Hinsicht auch praktische Dinge zu berücksichtigen.

So sollte frühzeitig daran gedacht werden, bei Bedarf ein vorüber-

Wichtig ist auch, sich umgehend von der alten Wohnanschrift abzumelden bzw. sich umzumelden. Wird eine Wohnung in Berlin aufgegeben und keine andere Wohnung angemeldet, muss lediglich eine schriftliche Abmeldung erfolgen. Das Formular für eine Abmeldung ist unter <https://service.berlin.de/dienstleistung/120335/> zu finden. Die Abmeldung kann 7 Tage vor dem Umzug, muss aber bis 14 Tage nach dem Auszug vorgenommen werden. Erfolgt ein Umzug in eine andere Wohnung innerhalb Deutschlands, ist lediglich eine Anmeldung bei der Meldebe-

Nicht vergessen werden sollte, einen Nachsendeantrag bei der Deutschen Post zu beauftragen. Dies kann man in einer der Postfilialen oder online unter www.nachsendeauftrag.de erledigen. Für die Dauer von sechs Monaten fallen bei einem online gestellten Antrag bezüglich einer Nachsendung in Deutschland Kosten in Höhe von 31,90 Euro an. Bei einer Antragstellung in der Filiale erhöhen sich die Kosten um 3,00 Euro. Soll eine Nachsendung ins Ausland erfolgen, können weitere Postentgelte hinzukommen. ■



Mietpreisprüfstelle

Hilfe bei Prüfung der zulässigen Miethöhe

Berliner Mieter:innen, die sich fragen, ob sie vielleicht eine zu hohe Miete zahlen, können sich seit einigen Monaten an die Mietpreisprüfstelle des Landes Berlin wenden.

Die Mietpreisprüfstelle ist ein niedrigschwelliges Beratungsangebot. Hier bekommen Berliner Mieter:innen bei Verdacht einer überhöhten Miete eine individuelle Rechtsberatung. Die Mietpreisprüfstelle unterstützt bei der Überprüfung der Miethöhe und berät über die Vorgehensweise im Falle einer zu hohen Miete. Insbesondere werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie gegen eine überhöhte Miete rechtlich vorgegangen werden kann. Schriftwechsel mit dem Vermieter bzw. der Hausverwaltung wird allerdings nicht geführt. Es bleibt bei Beratungsgesprächen.

Die Beratungen werden von der Mieterberatung Prenzlauer Berg und der asum GmbH durchgeführt.

Sie sind kostenlos. Die Mietpreisprüfstelle kann man wochentags telefonisch oder per Mail kontaktieren. Man kann sein Anliegen vortragen oder aber auch einen Termin für eine persönliche Beratung vereinbaren. Die Präsenz-

Termine finden an zwei zentralen Standorten in Berlin statt. Es gibt auch die Möglichkeit einer Beratung im Rahmen der telefonischen Sprechstunden.

Erreichbarkeit und Kontaktdaten der Mietpreisprüfstelle:

Telefonisch:

Montag, Mittwoch, Freitag 9.00 Uhr - 12.00 Uhr
Dienstag, Donnerstag 14.00 Uhr - 17.00 Uhr
Telefonnummer: (030) 213 007 302

Mail:

termin@mietpreispruefstelle.de

Präsenzzeiten- und Standorte für die Beratung:

(Termin erforderlich)

Dienstag 15.00 Uhr - 18.00 Uhr
Mieterberatung Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 59, 10437 Berlin
Donnerstag 14.00 Uhr - 17.00 Uhr
asum GmbH, Thaerstraße 30D, 10249 Berlin

Mail für allgemeine Fragen: info@mietpreispruefstelle.de

Exkurs:

In ganz Berlin gilt aufgrund der angespannten Wohnungsmarktlage die Mietpreisbremse. Die Miete zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses darf deshalb grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen. Im Fall einer höheren Mietüberschreitung kann der Vermieter von Ihnen grundsätzlich gerügt und zur Absenkung und zur Rückzahlung von Miete aufgefordert werden. Die Mietpreisbremse gilt nicht immer, Ausnahmen gibt es z.B. bei Erstnutzung und Vermietung nach umfassenden Modernisierungen oder neuerem Wohnraum (Erstnutzung

nach dem 1.10.2014). Lassen Sie sich daher zur Ihrer individuellen Miete beraten.

Bei einer Mietüberschreitung von über 20 % spricht man nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz von „Mietpreisüberhöhung“, umgangssprachlich Mietwucher. Es handelt sich hierbei um eine Ordnungswidrigkeit und kann für den Vermieter zu einer hohen Geldbuße führen, wenn er eine Mangellage ausgenutzt hat. Außerdem kann auf Antrag des Geschädigten die Rückerstattung des Mehrerlöses an ihn angeordnet werden. Für Fälle mit Verdacht

auf Verstoß gegen § 5 WiStG sind in Berlin die Bezirksämter für eine weitere Verfolgung zuständig.



Mietrecht von A bis Z

Sie lesen

Teil VII unseres

Mietrechts-
lexikons, den
letzten Teil.



Umlageausfallwagnis

Das Umlageausfallwagnis ist das Risiko, das dem Vermieter wegen der Regelungen für die Vermietung staatlich geförderten, preisgebundenen Wohnraums ein Ausfall bei der Deckung der Betriebskosten für die betreffenden Wohnungen entstehen kann (z.B. durch Leerstand). Es ist in § 25a der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung/NMV 1970) gesetzlich geregelt. Der Vermieter darf zur Deckung dieser finanziellen Ausfälle der Höhe nach bis zu 2% der im Abrechnungszeitraum auf den Wohnraum entfallenden Betriebskosten ansetzen.

Umwandlung in Wohneigentum

Dem Eigentümer von Wohnungen in einem einheitlichen Mehrfamilienhaus steht es in Ausübung seines Eigentums frei, diese in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Dazu muss er das einheitliche Eigentum aufteilen, so dass jede Wohnung einzeln veräußert werden kann. Erforderlich ist die Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Bauaufsicht des zuständigen Bezirksamtes sowie nach Vorlage des Aufteilungsplans die Buchung jeder Eigentumswohnung auf einem eigenen Grundbuchblatt beim Grundbuchamt. Seit dem 06.08.2021 bedarf es in Berlin einer besonderen Genehmigung für Wohngebäu-

de mit mehr als fünf Wohnungen. Die aktuelle Umwandlungsverordnung gilt bis zum 31.12.2025.

Untermiete

Untermiete ist die entgeltliche Nutzung eines Teils der Wohnung durch Dritte. In der Regel bedarf es hierfür der Erlaubnis des Vermieters, der grundsätzlich frei in seiner Entscheidung ist. Sind nach Anmietung der Wohnung Umstände eingetreten, die eine Untervermietung notwendig machen (berechtigtes Interesse), besteht zu Gunsten des Mieters ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis durch den Vermieter. Lehnt der Vermieter die Erteilung der Erlaubnis ab, steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu. Ein Untermietzuschlag darf der Vermieter nur erheben, wenn die Erteilung der Erlaubnis sonst nicht zumutbar ist. ■

widrige Verzögerung einer vertraglichen Verpflichtung. Der Gläubiger befindet sich in Annahmeverzug, wenn er eine angebotene Leistung trotz Fälligkeit und Aufforderung nicht fristgemäß annimmt. Schuldnerverzug ist gegeben, wenn der Schuldner die Leistung rechtswidrig, das heißt trotz Fälligkeit, nicht rechtzeitig erbringt.

Vorkaufsrecht

Wird an vermieteten Wohnräumen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und soll die Wohnung sodann an einen Dritten verkauft werden, ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt. Eine Ausnahme besteht bei einem Verkauf an Familienangehörige oder an Angehörige des Haushalts des Vermieters. ■



Vermieterpfandrecht

Das Vermieterpfandrecht ist ein besitzloses gesetzliches Pfandrecht des Vermieters, das an allen in ein vermietetes Objekt eingebrachten, im Eigentum des Mieters stehenden Sachen besteht. Es sichert Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis. Es gilt sowohl für gewerbliche als auch für Wohnraummietverhältnisse.

Verzug

Verzug als eine der häufigsten Vertragsverletzungen ist die rechts-



Wärmecontracting

Beim Wärmecontracting liefert der Wärmelieferant nicht nur die Wärme sondern er betreibt auf eigenes Risiko auch die Heizungsanlage. Regelmäßig liegt eine eigenständig gewerbliche Wärmelieferung vor. Der Vermieter schließt mit dem Contractor einen Wärmelieferungsvertrag. Hauptinhalt ist die Versorgung mit Wärme und zugleich die Übertragung der ursprünglichen Verantwortlichkeit des Vermieters für den Betrieb der Anlage. Erforderliche Investitionen für Instandhaltung oder Modernisierung der Anlage werden dem Contractor überbürdet.

Wertsicherungsklausel

Die Wertsicherungsklausel oder auch Preisklausel ist die mietvertragliche Vereinbarung, dass die Höhe des Mietzinses an eine vereinbarte Bezugsgröße gekoppelt ist. Ändert sich die Bezugsgröße, ändert sich die Mietzinshöhe. Die Geldschuld soll so der Inflation entzogen werden. Bei der Wohnraummiete ist lediglich eine Indexmiete zulässig: Schriftlich kann vereinbart werden, dass sich die Höhe der Miete an dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland orientiert.



Wohnberechtigungsschein

Der Wohnberechtigungsschein ist die amtliche Bescheinigung, dass Vermieter öffentlich geförderten Wohnraums eine Wohnung dem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen dürfen. Erst bei Vorlage der Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau kann ein Mietverhältnis mit dem Wohnungssuchenden eingegangen werden. Ein Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag erteilt, wenn der Wohnungssuchende bedürftig ist, das heißt sein Einkommen die festgelegten Grenzen nicht überschreitet. ■



Zeitmietvertrag

Ist in einem Mietvertrag für die Dauer der Mietzeit ein bestimmter Zeitraum vereinbart, handelt es sich um einen Zeitmietvertrag. Bei der Wohnraummiete sind Zeitmietverträge nur wirksam, wenn auf Seiten

des Vermieters einer der gesetzlich vorgesehenen Gründe, z.B. Eigennutzungswunsch nach Ablauf der Befristung, gegeben ist. Dieser ist dem Mieter schriftlich mitzuteilen. Im Gegensatz zu einem Mietvertrag auf unbestimmte Zeit endet ein Zeitmietvertrag mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Eine ordentliche Kündigung ist vor Ablauf der Mietdauer nicht möglich und mit Ablauf nicht nötig.

Zweckentfremdungsverbot

Wohnraum darf im Land Berlin nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Die Genehmigung ist bei dem Bezirksamt zu beantragen, in dessen Bezirk die Wohnung liegt. Häufige Fälle der Zweckentfremdung sind die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung, die gewerbliche oder berufliche Nutzung von Wohnraum, aber auch ein länger als drei Monate andauernder Leerstand.

Zweitwohnungssteuer

Dient dem Mieter eine Wohnung im Land Berlin als Zweitwohnung,

besteht die Pflicht zur Entrichtung einer Zweitwohnungssteuer. Eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die der Eigentümerin/Eigentümer oder der Mieterin/Mieter oder der sonstigen nutzungsberechtigten Person als Nebenwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes zu Zwecken des persönlichen Lebensbedarfs dient. Hierunter fallen auch unentgeltlich überlassene Nebenwohnungen. Für die Besteuerung der Zweitwohnung ist es unerheblich, wo sich die Hauptwohnung befindet. Zweitwohnungssteuer ist daher auch zu zahlen, wenn sich die Haupt- und die Zweitwohnung in Berlin befinden. Der Steuersatz beträgt bis zum 31. Dezember 2024 15 % und ab dem 1. Januar 2025 20 % der Nettokaltmiete, also der Grundmiete ohne Betriebs- und Heizkosten. Die Person, der eine Wohnung als Zweitwohnung dient, ist verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben. Die Steuererklärung ist jeweils bis zum 31. Mai des Jahres abzugeben. Ist die Steuerpflicht nach dem 1. Mai eingetreten, läuft die Erklärungsfrist mit dem Ende des auf den Einzug folgenden Monats ab. Zuständig ist das Finanzamt Mitte/Tiergarten. ■

IMPRESSUM

MIETERSCHUTZ

Organ des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Herausgeber:

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin
Tel.: 030 921 02 30 -10zentrale@mieterschutzbund.berlin
www.mieterschutzbund.berlin

Die Zeitschrift Mieterschutz erscheint zweimonatlich.

V.i.S.d.P.:

Rechtsanwalt und Notar a.D.
Michael Müller-Degenhardt

Redaktionsleitung:

Rechtsanwältin Kati Selle
k.selle@mieterschutzbund.berlin

Redaktionelle Mitarbeit:

Gabriele Clayford

Rechtsanwältin und Notarin
Gisela RönnebeckTitelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

Titelseite: wal_172619 auf pixabay

© Karikaturen:

S. 5, 6, 7, 8, 11, 13, 15: Dieko (Rechts-
anwalt Müller), S. 18, 19: Tomiczek/LBS

© Grafiken und Tabellen:

S. 12: Verbraucherzentrale

© Fotos:

S. 2, 22: TwinGin, S. 20: Ansgar Koreng,
S. 22, 23: J.-H. Janßen, Andreas Trepte,
MOs810, Schmidt
fotolia/Adobe Stock:S. 14: JiSign, S. 16, 17: Blackosaka, m.
schuckart, S. 20: Ansgar Koreng

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.Papier: FSC®,
100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 17.09.2025

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Mietkosten im Griff

1. Auflage 2022, 192 Seiten

Buch: 16,90 Euro; E-Book: 13,99 Euro

- Wann darf die Miete erhöht werden?
- Wissenswertes zu Nachmieter, Abstand und Wohnungsübergabe
- Fallstricke bei der Betriebskostenabrechnung
- Miete mindern bei Wohnungsmängeln
- Heizungs- und Warmwasserkosten entschlüsseln
- Teure Vertragsklauseln bei Klein- und Schönheitsreparaturen

Bezahlbare Wohnungen sind nicht nur in Ballungsräumen knapp. Über ein Drittel des Einkommens geht vielfach für Miete und Mietnebenkosten drauf. Mieter:innen erfahren, wo sie die Kostenbremse ansetzen können – von der Wohnungssuche bis zum Check von Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Fallbeispiele zeigen, wie finanziell günstige Regelungen aussehen. Dazu aktuelle Informationen zur Mietpreisbremse oder zur Kündigung bei Umwandlung in Eigentumswohnungen. In Kooperation mit dem DMB Deutschen Mieterbund.



Feuchtigkeit und Schimmelbildung – Erkennen, beseitigen, vorbeugen

2. Auflage 2023, 224 Seiten

Buch: 24,00 Euro

Schimmel und Feuchtigkeit in der Wohnung?

Schimmel kann zu Schäden am Haus führen, sich negativ auf das Raumklima auswirken und sogar die Gesundheit gefährden – und zudem eine aufwendige Sanierung und einen aufreibenden Rechtsstreit nach sich ziehen. Doch es gibt Lösungen. Dieser Ratgeber informiert umfassend, kompetent und praxisorientiert. Besonders praktisch: Ein Erste-Hilfe-Kapitel gibt kurz und knapp Antworten auf die zehn wichtigsten Fragen.

So wirkt Schimmel auf die Gesundheit

Typische Ursachen für einen Feuchte- oder Schimmelschaden. Was tun bei einem Schaden? So gehen Sie Schritt für Schritt vor.

Wenn Selbsthilfe nicht reicht: So finden Sie qualifizierte Experten. Wer zahlt? Mietrecht, Baurecht und Versicherungsrecht kompakt erläutert. Schimmelbefall vermeiden: Tipps zum Umbau und zur Nutzung



www.ratgeber-verbraucherzentrale.de oder Bestell-Telefon: 0211 38 09 55 5

Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2026 hat begonnen

Mieterschutzbund bittet um Unterstützung

Im Frühsommer 2026 wird ein neuer qualifizierter Berliner Mietspiegel erscheinen. Die erforderlichen Daten über Miethöhe und Ausstattung werden durch eine Befragung bei Mietenden sowie Vermietenden für zufällig ausgewählte Wohnungen erhoben. Dies erfolgt in der Zeit von September bis Dezember 2025.

Seit 2021 besteht durch eine bundesgesetzliche Regelung eine Auskunftspflicht für die Befragung bei qualifizierten Mietspiegeln. Die vertrauliche Behandlung der Daten sowie die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen zum Datenschutz werden garantiert.

Die Datenerhebung teilt sich bei den Mieter:innen in zwei Phasen:

Zunächst werden Haushalte angeschrieben und um die Beantwortung eines Kurzfragebogens mit nur wenigen Fragen gebeten. Damit soll

festgestellt werden, welche Wohnungen nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen für den Mietspiegel verwendet werden dürfen.

Danach folgen bei den so ausgewählten Mieterhaushalten je nach deren Präferenz entweder persönliche Interviews oder die Online-Beantwortung von Fragen, insbesondere zur Miethöhe sowie zur Wohnungs- und Gebäudeausstattung.

Vermieter:innen werden ebenfalls angeschrieben und online bzw. schriftlich um Beantwortung der Fragen gebeten.

Der Mieterschutzbund Berlin e.V. ist Mitglied in der Arbeitsgruppe Mietspiegel und bittet alle Mieter:innen, die einen solchen Fragebogen erhalten haben, diesen auch auszufüllen und zurückzusenden. So unterstützen Sie die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels, der gerade

für Mieter:innen ein verlässliches Instrument bei der Klärung von Mieterhöhungsansinnen darstellt.

Die nachfolgenden Mieter- und Vermieterverbände sind ebenfalls Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel und bitten um Beteiligung an der Datenerhebung:

- Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e.V.
- Haus & Grund Berlin (Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V.)
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

In eigener Sache – Beitragsanpassung

Auf der Mitgliederversammlung am 12.03.2025 wurde die Erhöhung der Mitgliedsbeiträge von 48,00 Euro auf 54,00 Euro bzw. von 36,00 Euro auf 39,00 Euro beschlossen.

Wir bitten deshalb alle Mitglieder, die einen Dauerauftrag eingerichtet haben oder die Mitgliedsbeiträge selbst überweisen, um Beachtung der Änderung der Beitragshöhe!

Bitte ändern Sie den Dauerauftrag! Bitte beachten Sie den neuen Beitrag bei der Überweisung!

Vielen Dank!



Aktuelles aus Berlin

Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften erhöhen Bestand

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 19. August 2025 den von Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, vorgelegten Bericht über die Schaffung von Wohnraum durch die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) für das Jahr 2024 beschlossen.

Der vorliegende Bericht stellt die Aktivitäten der sechs LWU zur Schaffung von neu gebauten Wohnungen in Berlin dar. Zum Stichtag 31. Dezember 2024 verfügen die LWU über 365.161 Wohnungen. Seit dem Start der Roadmap im Jahr 2016 konnte der landeseigene Wohnungsbestand somit um 70.433 Wohnungen erhöht werden.

Der Bestandszuwachs bei den sechs Gesellschaften beträgt im Jahr 2024 insgesamt 3525 Wohnungen. Davon sind 3461 Wohnungen neu errichtet worden, inklusive 158 Wohnungen, die in drei Modulen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) gebaut wurden. Für 2024 wurden Baubeginne für 4070 Wohnungen in 25 Neubauprojekten gemeldet.

In der Zeit zwischen 2022 bis Ende 2024 haben die LWU für 14.291 Wohnungen den Baubeginn mitge-

teilt und 14.101 Wohnungen fertiggestellt. In 2025 und 2026 erwarten die LWU eine Steigerung der Baubeginne auf 14.547 Wohnungen.

Berliner Immobilienmarkt 2024

Der Berliner Immobilienmarkt nahm im Jahr 2024 wieder Fahrt auf. In nahezu allen Teilmärkten ist die Anzahl der verkauften Immobilien und der Geldumsatz 2024 im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin hat den Immobilienmarktbericht 2024/2025 veröffentlicht. Er basiert auf den Daten aller in Berlin notariell beurkundeten Immobilienverkäufe. Aufgeführt werden für das Jahr 2024 insbesondere Umsatzzahlen, Durchschnittspreise und Preisveränderungen aller beobachteten Teilmärkte, Zahlen über neu begründetes Wohnungs- und Teileigentum sowie Tendenzaussagen zu bereits erfassten Immobilienverkäufen des Jahres 2025.

Die allgemeinen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben sich im Jahr 2024 nicht wesentlich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Insbesondere Baukosten und Finanzierungskosten sind weiterhin hoch und verringern somit die Investitionsbereitschaft.

Folgende Ergebnisse lassen sich feststellen:

Gesamtmarkt

- 20.789 Kauffälle (+18 % gegenüber dem Vorjahr)
- Geldumsatz rd. 14,9 Mrd. € (+20 %)

Bebaute Grundstücke

- 3.370 Kauffälle (+15 %) mit rd. 8,0 Mrd. € Geldumsatz (+22 %)
- bei Ein- und Zweifamilienhäusern Anstieg der Umsätze in Anzahl (+17 %)
- mittlerer Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser rd. 3.800 €/m²
- höchster Preis Ein-/Zweifamilienhaus 12.120 €/m² im Ortsteil Grunewald
- teuerster Preis rd. 17,2 Mio. € für ein Villengrundstück im Ortsteil Kladow
- mittlere Preise für Mietwohnhäuser rd. 1.915 €/m² (-6%) und für Wohn- und Geschäftshäuser rd. 1.855 €/m² (-10 %)

Wohnungs- und Teileigentum

- 16.631 Kauffälle (+19 %)
- höchster Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Höhe von rd. 8,3 Mio. € (rd. 22.000 €/m²) im Ortsteil Charlottenburg
- mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnungen 5.251 €/m² (-1 %)
- mittlerer Kaufpreis für neu erstellte Wohnungen 7.912 €/m² (+1 %)
- mittlerer Kaufpreis für einen Stellplatz 31.658 € (+1 %)
- höchster Kaufpreis für einen Stellplatz in Höhe von rd. 100.000 € im Bezirk Mitte

Neubegründung von Wohnungseigentum/Umwandlungen

- Neubegründungen von Wohnungen 4.206 Wohneinheiten (-48 %)
- Umwandlungen von Wohnungen auf 1.552 Wohneinheiten (-65 %)
- Spitzenreiter Umwandlungen: Altbezirke Weißensee (253 WE) und Prenzlauer Berg (157 WE)
- Spitzenreiter Neubauvorhaben: Altbezirke Treptow (532 WE), Reinickendorf (445 WE) und Köpenick (435 WE)

Wohnungsbau-Bilanz

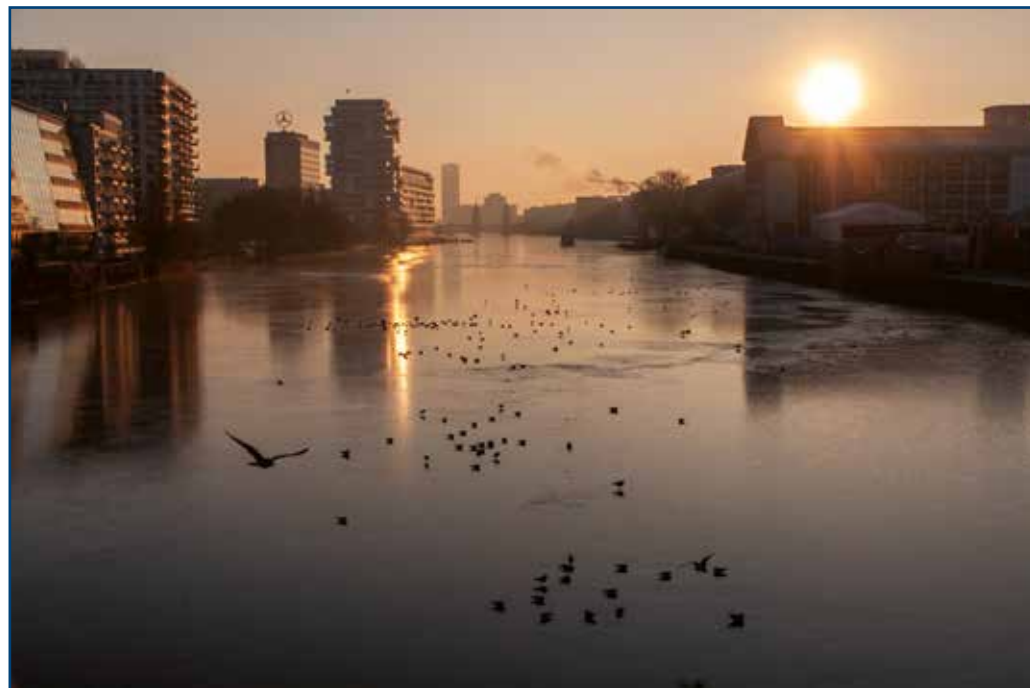
1. Halbjahr 2025

Seit Beginn des Jahres wurden eine Vielzahl richtungsweisen-der Entscheidungen getroffen, die übergeordnete Planungsprozesse und die Entwicklung von neuen Wohnprojekten absichern sollen. Neben der Fokussierung auf einzelne Bauvorhaben war die Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen auch im projektübergreifenden Maßstab ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit.

Einen Schwerpunkt bildete die Verkehrserschließung im Berliner Nordosten – speziell Französisch Buchholz. In Summe entstehen im Pankower Entwicklungsraum unter anderem mit der Elisabeth Aue und der Alten Schäferei zwischen 7.000 und 9.500 Wohneinheiten sowie mit Buchholz Nord eines der größten Gewerbegebiete Berlins.

Um den verkehrlichen Herausforderungen im Berliner Westraum, auch bedingt durch zahlreiche Bautätigkeiten, zu begegnen, wurde die Etablierung eines standardisierten Vorgehens zur Erfassung und Auswertung von Hochbaudaten und Klärung von Steuerungsmöglichkeiten beschlossen. Auf Basis der digital erfassten Hochbauvorhaben sowie in Abstimmung mit relevanten Projektentwicklern sollen künftig Maßnahmen zur Bündelung von Baustellenverkehren und zur Reduzierung von Logistikflächen im öffentlichen Straßenland festgelegt werden können. Dazu ist auch die Einrichtung einer zentralen Koordinierungsstelle vorgesehen.

Darüber hinaus wurde ebenso die Standortentwicklung in der Trift-



straße 17 beschlossen. Unter Voraussetzung des Teilumzugs der Berliner Hochschule für Technik (BHT) an den künftigen Wissenschaftsstandort Campus TXL auf dem ehemaligen Flughafen Tegel soll hier eine mischgenutzte Entwicklung erfolgen. In einem innerstädtischen, urbanen Quartier sollen unter anderem Bildungs- und Forschungseinrichtungen für die BHT sowie Wohnangebote vor allem für Studierende und Wohnungen für Geflüchtete entstehen. Eine Machbarkeitsstudie soll bis zum Ende des 1. Quartals in 2026 erarbeitet werden.

In der Joachimsthaler Straße in Lichtenberg realisiert die HOWOGE auf einer eigenen öffentlich nutzbaren Spielplatz- und Freifläche ein Bauvorhaben mit 105 Wohneinheiten. Auf dem selbigen Grundstück werden zusätzlich durch die HOWOGE umfangreiche neue Spiel-, Bewegungs- und Erholungsflächen gestaltet und zur öffentlichen Mitnutzung zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus traf die Senatskommission Wohnungsbau in 2025

Entscheidungen zur Entwicklung von drei Friedhofsflächen in Mitte und Pankow, zu einem geplanten Wohnungsbauprojekt auf einer Parkplatzfläche des Stadtbads Märkisches Viertel, sowie zum ULAP-Quartier, einem künftig urbanen Quartier mit Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung unmittelbar gelegen am Berliner Hauptbahnhof. ■



Neues von den Roten Roben

In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Urteile des

Bundes-

gerichtshofs

in Karlsruhe.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.



Eigenbedarf, Kündigungssperrfrist

Leitsätze:

a) Die Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personenhandels-gesellschaft (hier: GmbH & Co. KG) löst nicht die in der Vorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB geregelte Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Erwerbers aus.

b) Eine (erstmalige) Veräußerung vermieteten Wohnraums nach dessen Umwandlung in Wohnungseigentum lässt (ausnahmsweise) nicht die Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 1 BGB beginnen, wenn sie einem Erwerb des noch nicht aufgeteilten Hausgrundstücks durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB nachfolgt. Soweit die Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB für diesen Fall den Zeitpunkt der Veräußerung an die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit auch im Verhältnis zum Erwerber des Wohnungseigentums für maßgeblich erklärt, setzt sie nicht voraus, dass es sich bei dem Erwerber um einen der Gesellschafter oder der Miteigentümer handelt.

BGH, Urteil vom 06.08.2025 – VIII ZR 161/24



Vorenthalten, Nutzungsentschädigung

Leitsätze:

a) Die Mietsache wird dem Vermieter dann im Sinne des § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn – kumulativ – der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht.

b) An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er – trotz Kündigung des Mieters – vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht.

c) Für einen bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruch des Vermieters, der dann gegeben sein kann, wenn der (ehemalige) Mieter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, kommt es maßgeblich auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an; der bloße (unmittelbare oder mittelbare) Besitz an der Wohnung reicht hierfür nicht aus.

d) Zur Bemessung des Werts der nach dieser Maßgabe herauszugebenden Nutzungen, wenn der (ehemalige) Mieter die Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht mehr als solche – also zum Wohnen –, sondern nur noch in der Form nutzt, dass er einige Möbelstücke dort belässt.

BGH, Urteil vom 18.06.2025 – VIII ZR 291/23



Mietsicherheit, Kündigung

Leitsatz:

Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands fällt.

BGH, Urteil vom 14.05.2025 – VIII ZR 256/23



Gewerberaum, Vorauszahlungen

Leitsätze:

a) Die Änderung der im Ursprungsmietvertrag vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen stellt unabhängig von ihrer relativen oder absoluten Höhe eine wesentliche und – jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann – dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar.

b) Hat der frühere Vermieter an einer schriftformschädlichen Änderungsvereinbarung mitgewirkt,



kann sich der Erwerber des Grundstücks, der gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes in die Vermieterstellung eingerückt ist, gegenüber dem Mieter grundsätzlich auch dann auf den dadurch herbeigeführten Formmangel des Mietvertrages berufen, wenn dies dem früheren Vermieter selbst nach Treu und Glauben verwehrt gewesen wäre.

BGH, Beschluss vom 14.05.2025 – XII ZR 88/23



Kündigung, Härtefall

Leitsatz:

a) Der erforderliche hinreichend substantiierte Sachvortrag des Mieters zu einer gesundheitlichen Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann insbesondere – muss aber nicht stets – durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauert werden.

b) Vielmehr kann im Einzelfall auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines – bezogen auf das geltend gemachte Beschwerdebild – medizinisch qualifizierten Behandlers geeignet sein, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern, auch wenn diese nicht von einem Facharzt erstellt worden ist. Dabei kommt es auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des (ausführlichen) Attests an.

BGH, Urteil vom 16.04.2025 – VIII ZR 270/22



Stromlieferungsvertrag, einzelne Zimmer

Orientierungssatz:

Fehlt es an einem schriftlichen Energieversorgungsvertrag, richtet sich das Leistungsangebot eines Strom- und Gasversorgungsunternehmens an den Vermieter (Eigentümer) – und nicht, wie sonst regelmäßig der Fall, an den Mieter – einer Wohnung, wenn die einzelnen Zimmer der Wohnung durch separate Mietverträge vermietet sind, die Wohnung aber lediglich über einen Zähler für Strom und Gas verfügt.

BGH, Beschluss vom 15.04.2025 – VIII ZR 300/23



Laufzeit, aufschiebende Bedingung

Leitsätze:

a) Knüpfen die Parteien eines Mietvertrags den Beginn einer vereinbarten festen Vertragslaufzeit an den Eintritt eines bestimmten Ereignisses, hängt die Beurtei-

lung, ob in der Schwebezeit ein befristetes Mietverhältnis vorliegt, maßgeblich davon ab, welche rechtliche Bedeutung nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dieser Vertragsgestaltung zukommen soll.

b) Ist aus der maßgeblichen Sicht der Vertragsparteien bei Vertragsschluss nicht nur ungewiss, wann das Ereignis eintreten wird, an das der Beginn der Laufzeitvereinbarung geknüpft ist, sondern auch, ob dieses Ereignis überhaupt jemals eintreten wird, liegt eine aufschiebende Bedingung i.S.v. § 158 Abs. 1 BGB vor. Die Vertragsbindung besteht dann bereits ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die fest vereinbarte Mietzeit beginnt indes erst mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB. In diesem Fall ist die Mietzeit bis zum Eintritt der Bedingung unbestimmt und der Mietvertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden.

BGH, Urteil vom 12.03.2025 – XII ZR 76/24



Barrierefrei ja, aber mit Augenmaß

Anspruch der Mieter auf Umbauten hat gewisse Grenzen



Es ist gesetzlich abgesichert, dass in ihrer Mobilität eingeschränkte Mieterinnen und Mieter einer Immobilie einen Anspruch auf einen barrierefreien Umbau haben. Be-

troffene müssen allerdings gewisse Voraussetzungen erfüllen, wenn sie solche Maßnahmen durchsetzen wollen. Daran hielt sich ein Mieter nicht, als er vom Eigentümer

die Zustimmung zu einer bodengleichen Dusche in seinem Badezimmer forderte. Der Eigentümer verwies ihn darauf, dass dieses Vorhaben im konkreten Fall erhebliche Auswirkungen auf die Bausubstanz der Geschossdecke haben werde. Er verweigerte seine Zustimmung. Das zuständige Gericht stimmte ihm nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS zu. Der Mieter habe nicht dargelegt, dass die Barrierefreiheit nicht auch auf andere, weniger belastende Weise zu erreichen sei. Wer umstrittene Maßnahmen plant, die in die Substanz einer Immobilie eingreifen, sollte also von Anfang an andere Methoden prüfen und die Alternativlosigkeit seiner eigenen Pläne darlegen.

Landgericht Wuppertal – Aktenzeichen 8 S 5/23

*Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS*

Schmuck zurückgelassen

Er lag während längerer Abwesenheit in einem Schrank

Zwar ist eine Hausratversicherung grundsätzlich dafür da, dem Eigentümer aus seiner Wohnung gestohlenen Gut zu erstatten. Aber ein verantwortungsvoller Umgang mit Wertsachen gehört nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS schon dazu, wenn man seinen Versicherungsschutz nicht verlieren will.

Landgericht Münster – Aktenzeichen 115 O 23/24

Der Fall: Ein Wohnungsbesitzer verwahrte in einem einfach abge-

schlossenen Schrank Gegenstände von erheblichem Wert, darunter insbesondere Schmuck. Während einer längerer Abwesenheit von mehreren Monaten vermietete er unter – und zwar an eine Frau, die ihm allenfalls oberflächlich bekannt war. In dieser Zeit ereignete sich ein Einbruchsdiebstahl, bei dem der Schmuck abhanden kam. Nach Überzeugung des Bestohlenen war damit der Versicherungsfall eingetreten.

Das Urteil: Der Betroffene habe seine Sorgfaltspflichten „in besonders

schwerwiegender Weise verletzt“, beschied das Gericht in einem Vergleichsvorschlag. Ein leicht gesicherter Schrank sei nicht geeignet, Wertgegenstände über eine Zeit der Abwesenheit hinweg aufzubewahren. Wegen einer grob fahrlässigen Gefahrenerhöhung durch den Versicherten dürfe die Leistung zu 100 Prozent gekürzt werden.

Ärger um Bettwäsche

Nachbarn störten sich wegen Auslüftens am Fensterbrett

Für viele Menschen gehört es einfach zum Tagesablauf, das morgendliche Auslüften ihrer Bettwäsche am Fensterbrett.

*Landgericht Karlsruhe –
Aktenzeichen 11 S 85/21*

Der Fall: Die Beklagten wohnten im ersten Stock eines Hauses. In jahrzehntelanger Übung hatten sie sich daran gewöhnt, Kopfkissen und Zudecken über die Fensterbrüstung des geöffneten Schlafzimmerfensters zu legen. Das gefiel allerdings den Nachbarn unter ihnen nicht. Sie beriefen sich auf die Hausordnung, in der es hieß, aus den Fenstern dürfe „nichts geworfen, geschüttet oder geschüttelt“ werden. Sie befürchteten, Staub und Haare aus dem Bettzeug könnten in ihre eigenen Wohnräume eindringen.

Das Urteil: Das Gericht prüfte die Umstände und kam in seinem Hin-

weisbeschluss zu dem Ergebnis, es liege ein sozial adäquates Verhalten vor, wenn man die Bettwäsche auf diese Weise lüfte. Auf das Sondereigentum der Erdgeschossbewohner werde dadurch nicht eingewirkt. Selbst wenn sich einzelne

Haare oder Staubpartikel lösen sollten, stelle das lediglich eine zu vernachlässigende, sehr geringfügige Beeinträchtigung dar.



Vorauszahlungen nicht ständig anpassen

In der Regel nur eine Anpassung pro Abrechnungszeitraum

Die Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung im Rahmen eines Mietverhältnisses ist pro Abrechnung in der Regel maximal einmal möglich. So entschied es die Zivilgerichtsbarkeit nach Information des Infodienstes Recht und Steuern der LBS.

*Amtsgericht Köln –
Aktenzeichen 203 C 73/23*

Der Fall: Eine Vermieterin rechnete im April eines Jahres die Heiz- und

Betriebskosten ab und erhöhte in dem Zusammenhang die monatlich zu zahlenden Vorauszahlungen. Sieben Monate später, im November, wollte die Vermieterin den Betrag erneut nach oben anpassen. Das wurde mit den gestiegenen Energiepreisen im Zusammenhang mit dem russischen Angriffskrieg auf die Ukraine begründet.

Das Urteil: Eine weitere Anpassung der Vorauszahlungen über die eine, bereits erfolgte Änderung hinaus

sei normalerweise nicht möglich, stellte das zuständige Amtsgericht fest. Eine Ausnahme von dieser Regel wäre nur dann möglich, wenn sich die äußeren Umstände drastisch verändert hätten. Doch das greife hier nicht, denn bereits die erste Erhöhung sei im Zeichen der steigenden Energiepreise wegen des Ukrainekrieges gestanden.

In dieser Rubrik
berichten wir
über aktuelle
Gerichts-
urteile.
Die Symbole
zeigen an,
ob sie sich
positiv oder
negativ auf die
Mieterinter-
essen auswirken.

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin



Mängel, Bewohnbarkeit

Orientierungssatz:

1. Den zukünftigen Bewohnern einer Wohnung kann zugemutet werden, die Wohnung zu beziehen, wenn sie in zumutbarer Weise zugänglich ist und die Bewohner ohne Gefahr für ihre Sicherheit und Gesundheit ihre normalen Wohnbedürfnisse (Wohnen, Essen, Schlafen) unbeeinträchtigt und dauernd befriedigen können.

2. Wenn eine Wohnung trotz wesentlicher Mängel zwar zunächst bewohnbar ist, aber bereits feststeht, dass eine Mängelbeseitigung nur erfolgen kann, sofern die Wohnung zu diesem Zweck wieder freigezogen wird, liegt die erforderliche nachhaltige Bezugsfähigkeit jedoch nicht vor.

KG Berlin, Urteil vom 24.06.2025 – 21 U 156/24, zitiert nach juris



Wohnberechtigungsschein, einstweilige Anordnung

Orientierungssatz:

Die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins im Wege einer einstweiligen Anordnung scheidet aus, wenn der Antragsteller nicht glaub-

haft gemacht, dass das Nichtergehen der einstweiligen Anordnung für ihn mit unzumutbaren Nachteilen verbunden wäre, zu deren nachträglicher Beseitigung eine Entscheidung in der Hauptsache nicht mehr in der Lage wäre.

VG Berlin, Urteil vom 28.04.2025 – 8 L 140/25, zitiert nach juris



Mieterhöhung, Mietspiegel

Leitsatz:

1. Eine besonders ruhige Lage i. S. d. Orientierungshilfe zum Berliner Mietspiegel ist nur dann gegeben, wenn überhaupt kein Lärm wahrzunehmen ist.

2. Das Vorhandensein von Bäumen, Büschen, Grünflächen und Wegen indiziert noch keine aufwendige Gestaltung, sondern nur eine durchschnittliche Ausstattung von Vorgarten und Hof.

3. Der Energieverbrauchswert ist nur dann zu berücksichtigen, wenn keine Wärmedämmung gegeben ist; ein gedämmter Dachboden ist ein Positivmerkmal.

4. Mosaikeichenparkett nur in einem von drei Räumen indiziert noch keinen hochwertigen Bodenbelag.

5. Bei vorhandener Badewanne liegt keine Duschmöglichkeit i. S. d. Orientierungshilfe vor, wenn kein



Spritzwasserschutz in Form eines Duschvorhangs vorhanden ist.

6. Bei einem von beiden Seiten abschließbaren Durchgang zum Hof handelt es sich nicht um einen abschließbaren Fahrradabstellraum.

7. Eine Wohnung mit Durchgangszimmer indiziert immer einen schlechten Schnitt i. S. d. Orientierungshilfe.

AG Pankow-Weißensee, Urteil vom 28.05.2025 – 7 C 5144/24, zitiert nach juris



Pachteinnahmen, Auskunft

Leitsatz:

Der Vermieterin ist es im Sinne des § 275 BGB unmöglich, der Mieterin Besitz an der Wohnung zu verschaffen, wenn sie das Mietgebäude an einen Dritten verpachtet

hat und dieser selbst gegen höhere Mietzahlungen nicht bereit ist, die Mieterin in die Wohnung aufzunehmen. Die Mieterin hat in diesem Fall gemäß §§ 275 Abs. 4, 285 Abs. 1 BGB Anspruch auf Herausgabe des stellvertretenden Commodums, nämlich des anteilig auf den der Mieterin versprochenen Mietgebrauch an der Wohnung entfallenden Pachtertrags; sie kann deswegen nach § 242 BGB Auskunft über die auf die Wohnung entfallenden Pachteinahmen verlangen. Der Anspruch auf Herausgabe des stellvertretenden Commodums ist nicht deswegen ausgeschlossen, weil es an der Identität zwischen dem der Mieterin geschuldeten Mietgebrauch und den Gebrauchsrechten der Pächterin fehle; denn soweit der versprochene Mietnutzen geht, stimmt er mit dem Pachtnutzen überein, auch wenn der Pächterin noch weitergehende Nutzungsrechte zustehen.

LG Berlin II, Urteil vom 5.03.2025 – 64 S 199/24, zitiert nach juris



Zurückbehaltung, Mängelbeseitigung

Leitsätze:

1. Neben dem – bloß vorübergehenden – Leistungsverweigerungsrecht aus § 320 BGB, welches zu dem zeitlich und betragsmäßig beschränkt ist, steht einer Mieterin im Falle eines bestehenden Selbstbeseitigungsrechts Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses in Höhe der zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten zu, mit dem sie gegen die Miete aufrechnen kann. Wegen dieses Vorschussanspruchs steht der Mieterin neben der Aufrechnung während der „Ansparung“ des Vorschussbetrags

ges auch ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 536a Abs. 2 BGB zu.

2. Die Mieterin kann sich wegen bestehender Mängel auf ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB oder nach § 320 BGB nicht berufen, wenn sie die gemäß § 294 BGB ordnungsgemäß angebotene Mängelbeseitigung des Vermieters verweigert. Dies würde im Falle eines Wasserschadens voraussetzen, dass die Vermieterin gemäß § 555a Abs. 2 BGB zumindest Beginn und geplante Dauer erforderlicher Trocknungsmaßnahmen sowie Dauer und Umfang der anschließend vorgesehenen Fliesenarbeiten einschließlich ihrer Auswirkungen schlüssig beschreibt. Eine schlüssige Ankündigung der Erhaltungsmaßnahme liegt nicht vor, wenn die Vermieterin sich dabei auf den Standpunkt stellt, das einzige WC der Wohnung werde – außer für einen Zeitraum von maximal fünf Stunden, den eine Estrichausgleichsmasse zum Trocknen benötige – durchgängig nutzbar bleiben, obwohl das Badezimmer im Hinblick auf die erforderliche Neuverfliesung des Fußbodens offensichtlich noch für weitere Zeiträume vollständig gesperrt werden muss.

LG Berlin II, Urteil vom 9.04.2025 – 64 S 101/24, zitiert nach juris



Veröffentlichungen, Investor

Leitsatz:

Zur Zulässigkeit der identifizierenden Berichterstattung über den Erwerb einer Immobilie durch einen Investor und die dort seitdem verlangten Wohnraummieten.

Orientierungssatz:

1. Die Veröffentlichung wahrer Tatsachenbehauptungen muss in der Regel hingenommen werden, selbst wenn sie nachteilig für den Betroffenen ist.

2. Die identifizierende Berichterstattung über den Erwerb einer Immobilie durch einen Investor und den dort seitdem verlangten Wohnraummieten ist zulässig, wenn darin wahre Tatsachen mitgeteilt werden und der Investor als Eigentümer weder ausdrücklich noch verdeckt dem Vorwurf ausgesetzt wird, für die verlangte Miete verantwortlich zu sein.

LG Berlin II, Beschluss vom 12.06.2025 – 27 O 187/25, zitiert nach juris

Ausflugstipp:

Beeskow

das Tor zur Niederlausitz

Die Sommerferien in Berlin und Brandenburg sind zu Ende. Ausflugsziele rund um Berlin erfreuen sich jedoch auch im Herbst großer Beliebtheit. So auch die Stadt Beeskow mit der Burg Beeskow.

Diese Stadt wurde im 13. Jahrhundert gegründet und erstmals 1272 urkundlich erwähnt. Bereits im Jahr 1285 wurden dem Ort die Stadtrechte nach Magdeburger Recht verliehen. Im 14. Jahrhundert entwickelte sich die Stadt aufgrund ihrer Lage an der Spree schnell und es erfolgte eine planmäßige Anlage der Stadt.

In dieser Zeit wurde bereits mit dem Bau der Stadtkirche St. Marien begonnen. Die Kirche ist eine der größten Kirchen der Backstein-Gotik in der Mark Brandenburg. Durch Blitzeinschläge und zwei Stadtbrände wurde die Kirche teilweise zerstört. Zuletzt durch die Kriegseinwirkungen im zweiten Weltkrieg. Der Wiederaufbau der St. Marien Kirche erfolgte bereits im Jahr 1976 und konnte dann im Jahr 2002 endgültig abgeschlossen werden. Der West-Turm überragt mit seiner Höhe von 47 m die Stadt und ist weithin sichtbar.

Bekannt ist die Burg Beeskow, die zum kulturellen Mittelpunkt der Stadt geworden ist. Jährlich findet dort das Sommertheater, die Burgfeste und das im allgemeinen bekannte Musiktheaterfestival „Oper Oder Spree“ statt. Vom

Bergfried, einem zentralen Hauptturm der Burganlage, aus hat man einen wunderbaren Blick auf die Spreelandschaft um Beeskow und auf die Stadt.

Die Burg und die Stadtmauer sind zu weiten Teilen gut erhalten. Ursprünglich besaß die Stadtmauer neun Türme, von denen sich sechs heute noch in gutem Zustand befinden. Der größte Turm ist der Luckauer Torturm, der wie die anderen Türme, als Wachturm genutzt wurde. Die Stadtmauer umgibt den mittelalterlichen Stadtkern, der ansonsten nur im Osten von der Spree begrenzt wird. Das besondere an der Beeskower Stadtmauer liegt darin, dass sie mit drei Stadttoren gebaut wurde. Üblicherweise werden die märkischen Städte mit Stadtmauern umgeben, die lediglich zwei Stadttore besitzen. Innerhalb der Stadtmauer

er befindet sich zwischen der St. Marien Kirche und dem Marktplatz das „Älteste Haus“ von Beeskow, das um 1485 erbaut wurde und zur Straße hin mit schönem Fachwerk ausgestattet ist.

Der Fischer-Kiez wurde auf eine von der Spree umgebenen Insel erbaut und gehört zum ältesten Teil der Stadt. Beim Spaziergang durch die Straßen entdeckt man historische Bootshäuser und die ehemaligen Fischerhäuser.

Vom Marktplatz mit dem Rathaus und der St. Marien Kirche sind es fußläufig bis zum Fischer-Kiez etwa 15 min. Man nimmt den Weg über die Frankfurter Straße, die einen Spreearm überquert.

In Beeskow befindet sich ein Musikmuseum, das recht einmalig ist. Das Musikmuseum befindet sich





auf der Spree-Insel nahe Burg und Fischer-Kiez. Dort existiert eine Sammlung von selbstspielenden Musikinstrumenten aus dem späten 19. Jahrhundert bis etwa um das Jahr 1930. Bei einer Führung erfahren die Besucher, mit welcher Technik damals Musik aufgezeichnet, gespeichert und wiedergegeben wurde.

Beeskow ist bereits aufgrund seiner Lage an der Spree in eine wunderbare Landschaft eingebettet. Etwa 10 Kilometer südwestlich von Beeskow befindet sich der Schwielochsee mit mehreren Badestellen, auch Boote können dort ausgeliehen werden.

Von Beeskow ist es ebenfalls möglich, mit der „MS Schwielochsee“ eine zweistündige Rundfahrt über den Schwielochsee zu unternehmen.

Der Schwielochsee befindet sich in einem Naturschutzgebiet und ist einer von Brandenburgs größten Seen. Eine besonders schöne Badestelle liegt bei Goyatz am Ufer des Sees.

Beeskow und seine hübsche, in natürlichem Zustand belassene Umgebung, bieten für einen Tagesausflug viele Möglichkeiten zur Unterhaltung.

G.R.

Von Berlin aus ist Beeskow mit der Regionalbahn nach Königs Wusterhausen und dortigem Umstieg zu erreichen.

Mit dem Auto erreicht man Beeskow über die A12 und die B168.

Bilder von links:
Luckauer Torturm mit
Schützenhaus und
Heilig-Geist-Hospital
Burghof
Ältestes Haus
Krickente
Marktplatz
Marienkirche



Der Schwielochsee zählt zu den schönsten Wassersportgebieten der Lausitz. Die Wasserqualität ist gut und wird regelmäßigen Prüfungen unterzogen. Der See befindet sich in unberührter Natur. Wer wandern möchte findet dort herrliche Wege am Ufer entlang. Die angrenzenden Wälder bieten lange Wege, die zu jeder Jahreszeit gut begehbar sind.



Guter Rat rentiert sich.

Hauptgeschäftsstelle

Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin Mo, Di, Do 9-13.00 und 14-19.00
Telefon 921 02 30-10, Fax 921 02 30-11 Mi 9-13.00 und 14-18.00
zentrale@mieterschutzbund.berlin Fr 9-14.00
Beratung nach Voranmeldung Sa 10-14.00

Filiale Mitte

Torstraße 25, 10119 Berlin Mo 9-13.00 und 14-17.00
Telefon 921 02 30-30, Fax 921 02 30-31 Di 9-13.00 und 14-18.00
mitte@mieterschutzbund.berlin Mi 9-13.00 und 14-17.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9-13.00 und 14-18.00
Fr 9-14.00

Filiale Neukölln

Karl-Marx-Straße 51, 12043 Berlin Mo 9-13.00 und 14-17.00
Telefon 921 02 30-50, Fax 921 02 30-51 Di 9-13.00 und 14-19.00
neukoelln@mieterschutzbund.berlin Mi 9-13.00 und 14-18.00
Beratung nach Voranmeldung Do 9-13.00 und 14-19.00
Fr 9-14.00

Filiale Wedding

Müllerstraße 53, 13349 Berlin Mo, Mi, Do 9-13.00 und 14-17.00
Telefon 921 02 30-40, Fax 921 02 30-41 Di 9-13.00 und 14-19.00
wedding@mieterschutzbund.berlin Fr 9-14.00
Beratung nach Voranmeldung

MIETER  SCHUTZBUND
BERLIN E.V.

Die Telefonberatung

Sie brauchen eine schnelle und kompetente Auskunft zu Mietrechtsfragen? Sie haben aber keine Zeit für eine Beratung in einer unserer Beratungsstellen oder wohnen außerhalb Berlins? Dann ist unsere telefonische Mieterberatung für Sie ideal.

Die Telefonberatung ist nur für kurze, grundsätzliche Fragen geeignet. Prüfungen von Mieterhöhungen, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder neu abzuschließenden Mietverträgen können nur im Rahmen eines persönlichen Gespräches stattfinden.

Als Mitglied im Mieterschutzbund Berlin e.V. stellen Sie Ihre Fragen an unsere Anwält:innen ausschließlich unter der Rufnummer:

921 02 30 60 diese Nummer ist für die Rechtsberatung der Mitglieder reserviert.

Zu folgenden Zeiten:

**Montag - Freitag von 12.00 - 14.00 Uhr sowie
Dienstag und Donnerstag von 17.00 - 19.00 Uhr**

Mieter werben Mieter

Sind Sie mit uns zufrieden? Dann empfehlen Sie uns weiter. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie 5,- Euro auf Ihr Mitgliedskonto und haben darüber hinaus die Chance auf zusätzliche Preise, die wir zum Jahresende verlosen. Machen Sie mit – es lohnt sich!

www.mieterschutzbund.berlin