



Die Betriebskosten- abrechnung

Fristen, Einwendungen,
Zahlungen

Seite 6

BGH hebt Räumungsurteil auf

S. 10

Neues Wohnraumsicherungsgesetz

S. 11

Neues von den Roten Roben

S. 14

Ausflugstipp: Winter in Berlin mit Kindern

S. 21

**Einladung zur
Mitgliederversammlung
am 25.03.2026**

Seite 4



- 3** Editorial
- 4** Einladung
zur Mitgliederversammlung am 25.03.2026,
Tagesordnung
- 6** Die Betriebskostenabrechnung
Fristen, Einwendungen, Zahlungen
- 9** Internes
Telefonische Erreichbarkeit, EDV-
Umstellung, Brückentag, Mieter:innen
werben Mieter:innen
- 10** Räumungsurteil aufgehoben
BGH gibt Rechtsberater des
Mieterschutzbundes Recht
- 11** Wohnraumsicherungsgesetz
Senat plant Verschärfung der
gesetzlichen Regelungen zur Sicherung
bezahlbaren Wohnraums
- 12** Aktuelles aus Berlin
u. a.: Test mit KI-Wohngeldprüfung,
Neue Sozialwohnungen in 2025,
Jahresbericht Kooperationsvereinbarung
- 14** Neues von den Roten Roben
u. a.: Kündigung/Eigenbedarf,
Schadensersatz/Räumspflicht,
Umwandlung/Kündigungsschutz
- 16** Miete und Mietrecht
u. a.: Urteile zu den Themenkreisen
Dach, Zimmerdecke, Oberlicht
sowie Bad und WC
- 18** Berliner Rechtsprechung
Mietpreisbremse/Schadensersatz/Inkasso
Gebrauchsüberlassung/Lebensgefährte
Mietspiegel/Sachverständigengutachten
- 20** Impressum/Buchtipps
Ratgeber der Verbraucherzentrale:
„Achtung Zucker“
und „Handbuch Testament“
- 21** Ausflugstipp
Winter in Berlin mit Kindern



Liebe Mitglieder,

Nicht Wenige meinen, dass Airbnb – das ist das vorübergehende Vermieten einer möblierten Wohnung – den Berliner Wohnungsmarkt kaputt macht. Aber auch hier muss man unterscheiden. Nämlich nicht die, die ihre eigene Wohnung für einige Tage vermieten, beeinflussen den Berliner Wohnungsmarkt, sondern diejenigen, die eine Wohnung ausschließlich angemietet haben, um sie im Rahmen einer Airbnb-Vermietung zu nutzen, irritieren den Berliner Wohnungsmarkt. Man könnte meinen, so schlimm kann es doch nicht sein. Denn alle, die mit diesem Hintergrund vermieten wollen, müssen sich bei den Berliner Bezirksämtern registriert haben. Die Ämter ihrerseits werden natürlich aufpassen, dass diese Vorgaben eingehalten werden. Höre ich da ein Kichern oder sehe ein Schmunzeln? Sie haben natürlich Recht! Die Bezirksämter sind in diesen Bereichen ebenso überfordert, wie im Bereich der Überprüfung des Beachtens der Mietpreisbremse bzw. bei der Kommission gegen Mietwucher. Es fehlt nicht nur an qualifizierten Mitarbeitenden, sondern diese Stellen sind ohnehin schlicht unterbesetzt.

Gleiches gilt für die Umsetzung des Bau-Turbo-Gesetzes. Danach können Kommunen selbst dann Baugenehmigungen erteilen, wenn ein Vorhaben von planungsrechtlichen Vorgaben abweicht. Dies gilt aber nicht für die Anforderungen an Brandschutz und Statik, an die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, Schall- und Wärmeschutz sowie Baum- und Artenschutz. Auch denkmalrechtliche Auflagen müssen erfüllt werden. Schnel-

ler bauen und gleichzeitig die vorgegebenen Bedingungen einhalten, macht es den Investoren nicht leichter und führt nicht unmittelbar zu mehr Wohnraum. Zumal wenn man bedenkt, dass in Berlin bauliche Angelegenheiten hauptsächlich in der Verantwortung der Bezirke liegen. Und damit sind wir wieder beim Thema Personal. Das ohnehin überforderte Bauamt ist nicht in der Lage, die steigende Zahl an Baugenehmigungen bewältigen zu können. An dieser Stelle ist auch nochmals darauf hinzuweisen, dass der Senat eigentlich die Absicht hatte 20.000 bis 25.000 Neubauwohnungen jährlich fertigzustellen. Im Jahr 2024 hat man aber leider nur knapp 15.000 Neubauwohnungen geschafft. Und für das Jahr 2025 muss man einräumen, dass man auch dieses Mal die angestrebte Anzahl von Neubauwohnungen nicht erreichen wird. Natürlich sind wir nicht in einer Neubaukrise – so Senatsbaudirektor Gaebler – wir haben doch schon viel geschafft. Was meinte der Herr Senator damit? Der Senat jedenfalls hat nicht den meisten Wohnraum geschaffen. Es sind die privaten Kleinvermieter, die mehr als zwei Drittel aller Mietwohnungen geschaffen haben.

Weil immer mehr Menschen in die Städte drängen und weil gleichzeitig das Bauen überwiegend den privaten Investoren vorbehalten bleibt, gilt auch hier: Geringes Angebot und hohe Nachfrage! In einer Marktwirtschaft bedeutet das natürlich, dass die Mieten steigen. Da man die Nachfrage nicht regulieren kann, muss man – lieber Senat – auf der Angebotsseite erheblich nachlegen!

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

Einberufung der ordentlichen Mitgliederversammlung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.

Der Vorstand des Mieterschutzbundes Berlin e.V., vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Rechtsanwalt und Notar a.D. Michael Müller-Degenhardt, beruft hiermit die ordentliche Mitgliederversammlung gemäß § 9 der Vereinssatzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V. in der Fassung vom 5. Oktober 2022 ein.

Die Mitgliederversammlung wird am

Mittwoch, den 25. März 2026 um 18.00 Uhr

im Logenhaus Berlin,
Emser Straße 12-13,
10719 Berlin-Wilmersdorf
(Nähe U-Bahnhof Fehrbelliner Platz)

stattfinden.

Hinweise: Gemäß § 9 der Vereinssatzung sind zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung Mitglieder und anspruchsberechtigte Haushaltsangehörige im Sinne des § 6 der Vereinssatzung berechtigt, wobei letztgenannte nicht stimmberechtigt sind.

Gemäß § 10 der Vereinssatzung sind Mitglieder stimmberechtigt, die dem Verein zum Zeitpunkt der Mitglieder-

versammlung mindestens sechs Monate ununterbrochen angehört haben. Bei Beitragsrückstand ruht das Stimmrecht.

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wo-

chen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20% der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

Gemäß § 9 der Vereinssatzung wird die

Tagesordnung

zur Mitgliederversammlung wie folgt bekannt gegeben:

1. Begrüßung durch den Vorsitzenden des Vorstandes
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit der Mitgliederversammlung
3. Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 12.03.2025

Das Protokoll der Mitgliederversammlung vom 12.03.2025 ist in der Ausgabe 1/2025 der Vereinszeitschrift „Mieterschutz“ veröffentlicht.



4. Bericht zur aktuellen mieterpolitischen Situation in Berlin

5. Entgegennahme des Jahresberichts für das abgelaufene Geschäftsjahr 2025

6. Rechnungsprüfungsbericht

7. Entlastung des Vorstands

8. Änderung der Vereinssatzung

Der Vorstand trägt der Mitgliederversammlung notwendige Satzungsänderungen vor.

Der Vorstand bittet die Mitgliederversammlung, die Vereinssatzung wie folgt zu ändern:

**Gegenüberstellung der beabsichtigten Änderung der Satzung des Mieterschutzbundes Berlin e.V.
in der Fassung vom 05.10.2022 als Vorschlag zur Mitgliederversammlung 2026**

<i>alte Fassung</i>	<i>neue Fassung</i>
§ 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder Das Mitglied und seine Haushaltsangehörigen haben Anspruch auf kostenlose Auskunft und Beratung in allen Miet- und Wohnungsangelegenheiten, soweit die laufenden Beiträge gezahlt sind.	§ 6 Rechte und Pflichten der Mitglieder Das Mitglied und seine Haushaltsangehörigen haben Anspruch auf außergerichtliche Beratung in ihren Wohnungs- oder Gewerberaum-Mietangelegenheiten, soweit die Beiträge gezahlt sind.

9. Anträge

Gemäß § 11 der Vereinssatzung können Anträge an die Mitgliederversammlung durch den Vorstand und die nach § 10 der Vereinssatzung stimmberechtigten Mitglieder gestellt werden. Sie müssen spätestens zwei Wochen vor der Mitgliederversammlung schriftlich in der Hauptgeschäftsstelle (Konstanzer Straße 61, 10707 Berlin) eingereicht werden. In der Versammlung können Anträge zur Ergänzung der Tagesordnung mit Ausnahme der Wahl oder Abwahl der Vereinsorgane gemäß § 14 (Vorstand) und § 15 (Rechnungsprüfer) der Vereinssatzung von mindestens 20% der anwesenden Mitglieder gestellt werden.

10. Verschiedenes

Um zahlreiches und pünktliches Erscheinen wird gebeten.

Herzlichst,
Ihr Vorstandsvorsitzender des Mieterschutzbundes Berlin e.V.
Rechtsanwalt und Notar a.D.
Michael Müller-Degenhardt

Die Betriebskostenabrechnung

Fristen, Einwendungen, Zahlungen *von Rechtsanwältin Kati Selle*

Die Überprüfung von Betriebskostenabrechnungen nimmt – gerade zu dieser Zeit – einen wichtigen Teil unserer täglichen Beratungspraxis ein. Nicht nur die Nettokaltmieten steigen. Angesichts der durch die Energiekrise forcierten Inflation steigen auch die Preise für die Bewirtschaftung von Grundstücken. Vor allem Strompreise, Versicherungsprämien und Brennstoffkosten sind in die Höhe geschossen. Hinzu kommt, dass vermehrt Vermieter durch die Ausführung des sogenannten Facility Management (z.B. Hauswart, Hausreinigung, Winterdienst) in erlaubter Eigenregie in die eigene Tasche wirtschaften.

Basiswissen

Leistet der Mieter monatliche Vorauszahlungen für Betriebs- und/oder Heizkosten ist der Vermieter verpflichtet, jährlich darüber eine Abrechnung zu erteilen. Jährlich bedeutet dabei nicht, dass es das Kalenderjahr sein muss. Das ist zwar bei den meisten Mietverhältnissen der Fall. Jedoch könnte eine Abrechnung zum Beispiel auch für den Zeitraum vom 1.5. bis 30.4. des Folgejahres erfolgen.

Die Betriebskostenabrechnung ist dem Mieter spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Bei einer kalenderjährlichen Abrechnung endet die Abrechnungsfrist zum 31.12. des Folgejahres.

Hält der Vermieter die gesetzliche Abrechnungsfrist nicht ein, d.h. kommt die Abrechnung verspätet, kann er in der Regel keine Nachforderungsansprüche mehr geltend machen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter den Umstand der Verspätung nicht zu vertreten hat. Sollte sich aus der Abrechnung ein Guthaben ergeben, steht dies dem Mieter selbstverständlich zu.

Mitteilung der Abrechnung

Um den Zeitpunkt des Eingangs der Abrechnung nachweisen zu können, sollte im Falle der Übersendung per Postdienstleister der Briefumschlag aufbewahrt werden. Der Poststempel dient als Beleg für das Übersendungsdatum. Wird die Abrechnung durch Boten übermittelt, ist es ratsam, sich das Datum des Zugangs zu vermerken und sich einen Zeugen zu „organisieren“. Das kann ein Nachbar, Verwandter oder Mitbewohner sein, jedoch niemand, der selbst auch Mietvertragspartei ist. Eventuell haben andere Mieter des Hauses ihre Abrechnungen auch verspätet erhalten – eine Nachfrage schafft Klarheit. Grundsätzlich gilt, wenn der Zeitpunkt des Zugangs der Betriebskostenabrechnung streitig ist, hat zunächst der Vermieter die Beweislast über die Einhaltung der Abrechnungsfrist. ■



Basisdaten der Abrechnung

Nach Erhalt der Abrechnung ist es sinnvoll, zunächst die grundlegenden Angaben zu prüfen. Dazu gehören u.a.:

- Name und Anschrift des Mieters
- Angaben zur Lage des Abrechnungsobjektes
- Wohnungsnummer
- Abrechnungszeitraum/ Nutzungszeitraum
- Datum der Abrechnung

Gibt es mehrere Hauptmieter im Mietvertrag, sind die Betriebskosten auch gegenüber allen Mietern abzurechnen. Alle Personen sind im Adressfeld namentlich zu nennen. Möglich ist auch, dass der Vermieter je eine Abrechnung an die einzelnen Hauptmieter sendet.

Die Lage des Abrechnungsobjektes und die Wohnungsnummer dienen der eindeutigen Zuordnung der Abrechnung zur Wohnung.

Der Abrechnungszeitraum muss sich an die letzte Abrechnung anschließen. Er darf nicht mehr als 12 Monate umfassen.

Das Datum der Abrechnung gibt wieder, wann diese erstellt wurde. Es kann Nachweis einer verspäteten Abrechnung sein. ■

Formelle Anforderungen

Eine Betriebskostenabrechnung muss in erster Hinsicht formell wirksam sein. Das ist sie nur, wenn die von der Rechtsprechung geforderten Mindestangaben enthalten sind. Die Betriebskostenarten sind einzeln aufzuführen; der jeweilige Gesamtkostenbetrag ist anzugeben. Der Umlageschlüssel muss genannt sein. Die auf den Mieter entfallenden anteiligen Kosten sind zu berechnen. Die Vorauszahlungen sind zu saldieren, so dass sich ein Abrechnungsergebnis entnehmen lässt. Schließlich muss die Abrechnung nachvollziehbar sein. Das ist sie, wenn sie so klar und verständlich ist, dass ein Mieter ohne juristische oder betriebswirtschaftliche Vorkenntnisse sie überschaut. Es kann auch sein, dass die Abrechnung partiell unwirksam ist. Dann sind nur die Positionen unwirksam, die den formellen Anforderungen nicht genügen; nicht jedoch die komplette Abrechnung. Die Korrektur formeller Fehler muss der Vermieter innerhalb der Zwölf-Monatsfrist vornehmen. Anderenfalls gilt

die Abrechnung bezüglich der formell zu beanstandenden Positionen als verspätet. ■

Materielle Anforderungen

Die Betriebskostenabrechnung muss zudem materiell wirksam sein, d.h. sie darf keine inhaltlichen Fehler, z.B. unrichtige Wohnungsgröße, aufweisen. Ist das der Fall, sind diese selbstverständlich zu korrigieren. Das kann dann auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist erfolgen – jedoch nicht mehr zum Nachteil des Mieters. ■

Umlageschlüssel

Welcher Anteil der Gesamtkosten auf den Mieter entfällt, wird durch den Umlageschlüssel ermittelt. Dabei kommt es darauf an, welchen Umlageschlüssel die Mietvertragsparteien im Mietvertrag vereinbart haben. Ist keine vertragliche Abrede getroffen, gilt der gesetzliche Umlageschlüssel: Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche. Vereinfacht: Gesamtkosten geteilt durch Gesamtfläche multipliziert mit der Wohnfläche. Bei Kosten, wo der Verbrauch des einzelnen Mieters erfasst werden kann, soll verbrauchsabhängig abgerechnet werden. In einem Mietvertrag kann man aber auch andere Umlageschlüssel vereinbaren, z.B. nach Nutzereinheiten, Personenzahl oder Verbrauch.

Die Fläche der Wohnung sollte mit der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche übereinstimmen und sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändern. Anders ist es natürlich bei Umbau oder Neuvermessung. Vorstehendes gilt auch für die Gesamtfläche.

Sind in allen Wohneinheiten Wasseruhren vorhanden, ist der Vermieter zur Erstellung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung verpflichtet. Der Vermieter darf Wirtschaftseinheiten bilden. Gebäude, die in einem unmittelbaren örtlichen Zusammenhang stehen, keine wesentlichen baulichen Unterschiede aufweisen und einheitlich verwaltet werden, kann der Vermieter zusammen abrechnen. ■

Gewerbeflächen

Befinden sich im Abrechnungsbereich auch gewerbliche Flächen kann der Vermieter die dafür anfallenden Betriebskosten zusammen mit den Betriebskosten der Wohnraummietter abrechnen. Einen Vorwegabzug muss er nicht machen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die für das Gewerbe anfallenden Betriebskosten zu einer deutlichen Mehrbelastung der Wohnraummietter führen. Handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnraum, ist eine Kostentrennung zwischen Gewerbe und Wohnungen grundsätzlich vorgeschrieben. ■



Betriebskostenarten

Die Grundsteuer gehört zu den laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks.

Zu den Kosten für Bewässerung zählen die Trinkwassergebühren des Versorgers, Anschlusskosten sowie die Kosten für die Wasseruhren.

Unter Entwässerung sind die Gebühren des Entsorgers für Abwasser zusammengefasst.

Niederschlagswasserkosten sind ebenfalls mit dem Mieter abrechenbar. Dabei handelt es sich um Kosten der Grundstücksentwässerung und der Regenwasserabgabe, die regelmäßig entsprechend des Umfangs der Versiegelung der Grundstücksoberfläche anfallen.

Unter Hausmüll, Bioabfall und Papierrecycling fallen die Kosten für Müllentsorgung. Neben den genannten Müllarten können auch Glasentsorgung oder sonstige recycelbare Abfälle berechnet werden. Die Umlage von Sperrmüll- und Entrümpelungskosten ist auch möglich. Der

Vermieter darf diese als Betriebskosten auf die Mieter umlegen, sofern er den Verursacher des Mülls trotz Bemühungen nicht ermitteln konnte. Zu den Kosten der Müllentsorgung gehören auch Schließgelder oder das Müllmanagement.

Der Posten Straßenreinigung beinhaltet neben den Gebühren für die örtlichen Straßenreinigungsbetriebe auch Aufwendungen für Winterdienst und Sauberhaltung der Wege und Plätze, die zum Grundstück gehören.

Kosten der Beleuchtung sind die Stromkosten für die Beleuchtung u.a. von Treppenhaus, Waschküchen, Gemeinschaftsflächen im Keller sowie für die Beleuchtung der Außenanlagen.

Was an Sach- und Personalkosten für die Pflege der hauseigenen Grünflächen anfällt, kann der Vermieter als Gartenpflegekosten umlegen: Rasenmähen, Hecken schneiden, regelmäßige saisonale Neubeplantungen, Laubentsorgung oder Baumschnitt zählen hierzu. Auch die Pflege von Spielplätzen inkl. Austausch von Spielsand gehört dazu. Eine Umlage der Kosten ist bei vertraglicher Vereinbarung auch dann gerechtfertigt, wenn die Mieter diese Grünanlagen nicht nutzen können. Als Ausnahme gilt hier der Fall, dass die Grünfläche nur von einzelnen Mietern oder nur vom Vermieter genutzt werden kann. In diesem Fall tragen ausschließlich die Nutzer die Kosten.

Auch Hauswartkosten sind umlegbare Betriebskosten. Darunter fallen die Lohn- und Lohnnebenkosten sowie Aufwendungen für Vertretung im Verhinderungsfall. Bei der Hauswarttätigkeit sind die Tätigkeiten aus dem Bereich von Instandsetzung und Verwaltung abzugrenzen. Die dafür anfallenden Kosten sind keine Betriebskosten und bereits mit der Mietzahlung abgegolten.

Zur Hausreinigung zählen Ausgaben für die Säuberung von Treppen, Fluren, Eingängen, Kellern, Dachböden, Waschküchen und anderen, gemeinschaftlich genutzten Bereichen. Umlegbar sind hier neben den Personal-

kosten auch die Aufwendungen für Reinigungsmittel.

Die Position Gebäudeversicherung kann die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser-, Sturm-, Glas- und Elementarschäden sowie eine Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug beinhalten.

Zu den Aufzugskosten zählen die Aufwendungen für Betriebsstrom, Überwachung, Bedienung, Überprüfung, Reinigung und Notrufbereitschaft. Nicht umgelegt werden dürfen Reparaturkosten. Bei sogenannten Vollwartungsverträgen, die neben der Wartung auch die Reparatur des Aufzugs umfassen, ist deshalb Vorsicht geboten. Bei einer entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarung können Aufzugskosten grundsätzlich auch auf Mieter im Erdgeschoss umgelegt werden.

Darüber hinaus gibt es die sonstigen Betriebskosten. In der Regel handelt es sich um Wartungskosten z.B. für Abluftventilator, Rauchabzug oder Feuerlöscher. Aber auch Kosten für die Reinigung der Dachrinne zählen oft dazu. Auf den Mieter können diese Kosten nur dann umgelegt werden, wenn es eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag gibt. Das ist nur der Fall, sofern diese Kostenart im Wortlaut genannt ist. ■



Grundsatz der Wirtschaftlichkeit

Der Vermieter ist gesetzlich verpflichtet, das Gebot der Wirtschaftlichkeit einzuhalten. Das bedeutet, dass er vernünftig und möglichst sparsam mit den Vorauszahlungen

der Mieter wirtschaften soll. Die Betriebskosten müssen der Höhe nach angemessen sein. Beim Einkauf von Dienst- oder Versorgungsleistungen hat der Vermieter darauf zu achten, dass er dies preisgünstig tut. Dabei muss er jedoch nicht den günstigsten Anbieter wählen. In der Praxis ist problematisch, dass der Mieter für den Umstand des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot darlegungs- und beweisbelastet ist. ■



Umlageausfallwagnis

Handelt es sich um öffentlich geförderten Wohnungsbau kann der Vermieter ein Umlageausfallwagnis in Höhe von 2 Prozent der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten geltend machen. Damit sollen Mietausfälle wegen Nichtzahlung oder längerfristigen Leerstands ausgeglichen werden. ■

Vorauszahlungshöhe

Selbstverständlich ist der Vermieter verpflichtet, die Vorauszahlungen in korrekter Höhe zu saldieren. In der Regel wird eine Abrechnung entsprechend der Ist-Vorschüsse erstellt, d.h. es sind die tatsächlich gezahlten Beträge zu verrechnen. Die Höhe ist dem Mietvertrag oder einer späteren Anpassung der Vorauszahlungen zu entnehmen. Letzteres wird dem Mieter regelmäßig gemeinsam mit/in vorangegangenen Betriebskostenabrechnungen mitgeteilt.

Den monatlichen Vorauszahlungsbetrag für die Betriebskosten kann jede Mietvertragspartei anpassen, sofern sich aus der Betriebskos-

tenabrechnung eine Differenz zwischen den aktuell gezahlten Vorschüssen und den Gesamtkosten ergibt. Eine Erhöhung, aber auch eine Absenkung ist möglich. ■

Einwendungen des Mieters

Bestehen Bedenken bezüglich der abgerechneten Betriebskosten, kann der Mieter Einwendungen vorbringen. Die Einwendungen müssen substantiiert sein. Ein bloßer Widerspruch gegen eine Betriebskostenabrechnung ist rechtlich irrelevant. Um die Einwendungen zu substantiieren ist es erforderlich, die der Abrechnung zu Grunde liegenden Rechnungsbelege zu prüfen. Zu Gunsten des Mieters besteht ein Anspruch auf Einsicht in die Abrechnungsunterlagen, d.h. er kann die Originalrechnungen in den Räumen der Verwaltung oder des Vermieters einsehen. Hat der Vermieter kein ortsansässiges Büro, muss er dem Mieter die Belege zusenden. Es genügen dann Fotokopien. Anspruch auf Übersendung von Fotokopien haben ebenfalls Mieter von öffentlich geförderten Wohnungen. Der Mieter muss dem Vermieter den Aufwand für die Übersendung der Belege erstatten. Angemessen ist ein Betrag von 0,25 bis 0,50 Euro pro Kopie.

Die substantiierten Einwendungen sind vom Mieter binnen zwölf Monaten ab Erhalt der Betriebskostenabrechnung vorzutragen. Hierbei handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Nach Ablauf der Frist sind Einwendungen nur noch möglich, wenn der Mieter die Verspätung nicht zu vertreten hat. ■

Die vorstehenden Ausführungen können nur erste Anhaltspunkte für die Prüfung einer Betriebskostenabrechnung bieten. Sie ersetzen keine Rechtsberatung. Wollen Sie Ihre Betriebskostenabrechnung prüfen lassen, vereinbaren Sie gern einen Termin.

Hinweis in eigener Sache

Haben Sie einen Beratungstermin vereinbart, bitten wir darum, die für die Beratung erforderlichen Unterlagen, Notizen und Schriftwechsel – möglichst ausgedruckt – bereits zum persönlichen Termin mitzubringen. Sollte es sich um einen Telefontermin handeln, übersenden Sie die Unterlagen bitte mindestens drei Tage vor dem vereinbarten Termin. Nur so kann gewährleistet

werden, dass dem Rechtsberater die Unterlagen zum Termin vorliegen.

Anderenfalls können wir nicht ausschließen, dass Sie einen weiteren Termin vereinbaren müssen.

Wegen des derzeit hohen Beratungsaufkommens ist es unseren Mitarbeitenden nicht in jedem Fall möglich, per Mail übersandte Unterlagen taggleich zu bearbeiten.

EDV-Umstellung

Liebe Mitglieder, aufgrund der Umstellung unseres EDV-Systems kann es hin und wieder zu technischen Problemen kommen. Bitte seien Sie versichert, dass wir versuchen, die Beeinträchtigungen in unserem Geschäftsbetrieb so gering wie möglich zu halten. Wir bitten für etwaige Unannehmlichkeiten um Entschuldigung! *Vielen Dank für Ihr Verständnis.*

Telefonische Erreichbarkeit

Aufgrund eines sehr hohen Telefonaufkommens kann es sein, dass Sie unsere Mitarbeitenden nicht sofort erreichen können. Sollten alle Leitungen der jeweiligen Filiale

belegt sein, wird eine automatische Ansage geschaltet. Das heißt nicht, dass die Filiale nicht besetzt ist. Bitte versuchen Sie es erneut! *Vielen Dank!*

Wir machen einen

Brückentag

Am Freitag nach Christi Himmelfahrt, d.h. 15. Mai 2026, bleiben alle Filialen des Mieterschutzbundes Berlin e.V. geschlossen. Die telefonische Beratung findet nicht statt. Ebenso wird auch am darauffolgenden Samstag nicht beraten.

Danke für Ihr Verständnis!

Mieter werben Mieter!

Am 22. Januar 2026 haben wir die Gewinner des Jahres 2025 unserer bewährten Aktion „Mitglieder werben Mitglieder“ ermittelt. Unter Aufsicht hat Rechtsanwältin und Notarin a.D. Gisela Rönnebeck folgende Gewinner ausgelost:

1. Preis – ein Warengutschein Galeria Kaufhof im Wert von 150,00 Euro – [Mitgliedsnummer 21516](#)
2. Preis – ein Warengutschein Galeria Kaufhof im Wert von 100,00 Euro – [Mitgliedsnummer 51926](#)
3. Preis – ein Warengutschein Galeria Kaufhof im Wert von 50,00 Euro – [Mitgliedsnummer 69153](#)

Herzlichen Glückwunsch!

Die Gutscheine werden den Preisträgern gegen Vorlage eines Lichtbildausweises in der Hauptgeschäftsstelle Konstanzer Straße in Berlin-Wilmersdorf ausgehändigt.

Wir möchten die Gelegenheit nutzen und nochmals ausdrücklich auf unsere Aktion „Mieter werben Mieter“ aufmerksam machen. Sind Sie mit uns zufrieden, empfehlen Sie uns gern weiter! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Gutschrift in Höhe von 5,00 Euro auf Ihrem Beitragskonto. Zusätzlich nehmen Sie an der Verlosung am Jahresende teil!

Machen Sie mit! Werben Sie Mitglieder! Es lohnt sich!

Räumungsurteil gegen Rentner aufgehoben!

BGH gibt Rechtsberater des Mieterschutzbundes Berlin e.V. Recht

von Rechtsanwalt Tim Zirngast

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat einem Anwalt des Mieterschutzbundes Berlin e.V. Recht gegeben und ein Räumungsurteil des Landgerichts Berlin aufgehoben. Die Sache wurde an das Landgericht zurückverwiesen.

Dem damals 81-jährigen Mieter wurde 2021 wegen Eigenbedarfs gekündigt. Er verteidigte sich gegen die Räumungsklage, da er aus gesundheitlichen Gründen nicht räumungsfähig war. Es lagen sowohl neurologische als auch kardiologische Erkrankungen vor.

1. Instanz: AG Charlottenburg

Wie es die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vorsieht, gab das Amtsgericht Charlottenburg zunächst ein Gutachten zum Gesundheitszustand des Mieters in Auftrag. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass

keine Räumungsfähigkeit vorlag, da der Mieter unter einer kompensierten Demenz litt (arteriosklerotische Enzephalopathie), die im Falle eines Umzugs zu völliger Orientierungslosigkeit führen würde. Ein nicht seltenes Krankheitsbild bei älteren Menschen, die sich in ihrer Wohnung zwar noch sehr gut zurechtfinden, aber bei einem erzwungenen Wohnortwechsel starke Verwirrungserscheinungen zeigen und dann plötzlich auf Hilfe angewiesen sind.

Obgleich das Gutachten für den Mieter positiv ausfiel, ging das Amtsgericht Charlottenburg darüber hinweg und verurteilte ihn zur Räumung. Die Richterin war der Auffassung, dass das Gutachten zu viele Unklarheiten und Lücken aufwies. Überraschend beauftragte sie jedoch kein neues Gutachten, sondern sprach ein Räumungsurteil.

2. Instanz: LG Berlin

Der Mieter legte mit anwaltlicher Hilfe Berufung ein, doch erneut überraschend hielt das Landgericht Berlin das – rechtswidrige – Urteil des Amtsgerichts aufrecht und bestätigte das Räumungsurteil. Der Richter vertrat die Auffassung, dass das Gutachten widersprüchlich sei. Wiederum wurde trotz entsprechenden Hinweises durch den Anwalt kein neues Gutachten beauftragt. Stattdessen sollte der Mieter ausziehen.

Das Landgericht argumentierte, dass der Mieter noch über eine Ferienwohnung verfügt, die er regelmäßig aufsucht. Unter diesen Umständen könn-

te er doch nicht dement sein. Nach Auffassung des Gutachters lag darin jedoch kein Widerspruch zu der festgestellten kompensierten Demenz. Es geht um die gesamte Wohn- und Lebenssituation eines Menschen, diese kann sich auch auf eine Ferienwohnung erstrecken und dennoch führt dann die Räumung aus der Hauptwohnung zu einem Zusammenbruch.

Die Vermieter hatten im Verfahren einen hohen Aufwand betrieben, um den Mieter zu räumen. Unter anderem war ein Detektiv beauftragt worden, den Mieter bei seinen Reisen zur Ferienwohnung zu fotografieren und diese Reisen, tag- und stundengenau zu dokumentieren. Im Ergebnis hat ihnen das nichts genützt.

3. Instanz: BGH

Der BGH hat nun klargestellt, dass das Gutachten zwar tatsächlich nicht brauchbar sei, die Rechtsfolge dann aber ist, dass ein neues Gutachten eingeholt werden muss, da Richter nicht über die nötige Sachkunde verfügen, um selbst zu beurteilen, welche gesundheitlichen Folgen eine Räumung für einen Mieter haben kann. Insbesondere wenn dieser über 80 Jahre alt ist.

Nun muss das Landgericht sich also erneut mit dem Fall beschäftigen und es wird neue Gutachten einholen müssen, sowohl zur neurologischen wie zur kardiologischen Situation des Mieters.

BGH, Beschluss vom 26.08.2025, Aktenzeichen VIII ZR 262/24



Neues Wohnraumsicherungsgesetz

Senat plant Verschärfung der gesetzlichen Regelungen zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung am 06.01.2026 die Vorlagen des Senators für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Christian Gaebler, für ein Wohnraumsicherungsgesetz und ergänzende untergesetzliche Maßnahmen zur Kenntnis genommen und dem Rat der Bürgermeister zur Stellungnahme vorgelegt.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick:

Untervermietung von Sozialwohnungen

Es wird unter anderem eine Regelung zur Untervermietung von Sozialwohnungen eingeführt. Im Fall einer Untervermietung besteht nunmehr die Verpflichtung, dem für die Kontrolle der Belegungsbindungen zuständigen bezirklichen Wohnungsamt zeitnah anzuzeigen, dass die Untervermietung an einen WBS-berechtigten Haushalt erfolgt. Zur Sicherung dieser neuen Regelungen werden entsprechende Bußgeldtatbestände eingeführt. ■

Einsatz von Treuhändern

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der schnelleren und effizienteren Einsetzung eines Treuhänders im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung. Die Einsetzung eines Treuhänders soll künftig nicht dadurch verzögert oder verhindert werden können, dass lediglich einzelne, nicht nachhaltig umgesetzte Maßnahmen begonnen werden. Die beabsichtigte Gesetzesänderung umfasst zudem Regelungen, die eine schnellere Anordnung und Durchsetzung von Instandsetzungsarbeiten ermöglichen. Verfügungsberechtigte sind künftig verpflichtet, Mängel ohne schuldhaftes Zögern zu beseitigen. Bei akuter Gefahr für

die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner müssen erforderliche Instandsetzungsarbeiten innerhalb einer deutlich verkürzten Frist von maximal 48 Stunden umgesetzt werden. Auf diese Weise soll der Schutz der Mieter:innen sichergestellt werden, dass gravierende Missstände zeitnah behoben werden. ■

Wohnen auf Zeit

In sozialen Erhaltungsgebieten soll das sogenannte Wohnen auf Zeit künftig einem Genehmigungsvorbehalt unterstellt sein. Befristete Vermietungen gelten dort grundsätzlich als genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, sofern sie nicht unter die Ausnahmen des § 575 BGB fallen. Gewerbliche Vermietungsmodelle und überbeuerte Zwischenvermietungen sollen eingedämmt werden. Zulässig bleiben befristete Vermietungen des eigenen Haupt- oder Zweitwohnsitzes natürlicher Personen. ■

Mietpreisprüfstelle

Die Mietpreisprüfstelle des Landes Berlin soll ausgebaut werden. Sie un-

terstützt Mieter:innen bei der Vorprüfung überhöhter Mieten und bereitet Verfahren rechtssicher vor. Dazu werden die Bezirke personell verstärkt: Zwölf zusätzliche Nachwuchskräfte werden den Fachbereichen Wohnen zugeordnet. Im Doppelhaushaltsplan 2026/27 sind zusätzlich Personalmittel für 19 Stellen zur Bekämpfung der Mietpreisüberhöhungen eingeplant, die den Bezirksamtern zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich wird die Wohnungswechsel-Unterstützung bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen ausgeweitet. Haushalte mit gesunkenem Wohnraumbedarf erhalten passende Wohnungsangebote zu leistbaren Mieten. Das seit September 2025 laufende Modellprojekt soll perspektivisch unternehmensübergreifend ausgeweitet werden.

Flankierend will der Senat den Ausgleichsbetrag bei Zweckentfremdung von Wohnraum ohne Ersatzwohnraum, zum Beispiel durch Abriss, auf bis zu 4600 Euro je Quadratmeter erhöhen und prüft höhere Bußgeldrahmen bei Verstößen sowie eine Verbesserung der Leerstandskontrolle. ■



Aktuelles aus Berlin

Vier Bezirke starten Testphase zur KI-gestützten Voll- ständigkeitsprüfung

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen startete am 26. Januar 2026 mit den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Lichtenberg und Reinickendorf eine zweimonatige Testphase zur Erprobung einer auf Künstlicher Intelligenz (KI) gestützten Software bei der Prüfung von Wohngeldanträgen. Digital eingereichte Wohngeldanträge, deren Antragstellerinnen und Antragsteller der Beteiligung an der Testphase ausdrücklich zugestimmt haben, gehen zusätzlich zur „KI-Prüfung“ auf Vollständigkeit.

Nach Angaben der Senatsverwaltung hat sich seit der Wohngeldreform „Wohngeld Plus“, die zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist, die Anzahl der Wohngeldanträge in Berlin verdoppelt. Da zahlreiche Anträge unvollständig bei den zuständigen Stellen in den Bezirken eingingen, sei in vielen Fällen ein mehrfacher schriftlicher Austausch zwischen Wohngeldstelle und Antragsteller:in nötig. Dies erhöhe die Bearbeitungszeit. Vom Einsatz einer KI-gesteuerten Software verspricht sich die Senatsverwaltung eine deutliche Senkung der Bearbeitungszeit. ■

Zweck- entfremdungsverbot von Wohnraum

Der Senat von Berlin beabsichtigt mit dem Erlass der 4. Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) eine weitere konsequentere Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum. Verliert Wohnraum durch Abriss oder durch zweckfremde genehmigte Nutzung auf Dauer seine Eignung zu Wohnzwecken und wird kein Ersatzwohnraum geschaffen, ist in der Regel eine einmalige Ausgleichszahlung nach Maßgabe des § 4 Absatz 3 Nummer 2 Zw VbVO zu erheben, um damit den entstandenen Wohnraumverlust auszugleichen. Bisher lag die Obergrenze für einmalige Zahlungen gemäß § 4 Absatz 3 Nummer 2 ZwVbVO bei 4.100 Euro pro Quadratmeter. Diese wird nun auf 4.600 Euro angehoben. ■

Neue Sozial- wohnungen in 2025

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurden im Jahr 2025 insgesamt 5.175 geförderte Wohnungen bewilligt. Diese Sozialwohnungen entstehen in 57 Neubauvorhaben mit insgesamt 7.819 Wohnungen. 3.211 Wohnungen werden für die unterste Einkommensgruppe (WBS 140) gefördert, 560 Wohnungen für die zweite Einkommensstufe (WBS 180) und 1.322 Wohnungen im neuen, 2023 eingeführten Modell für mittlere Einkommen (WBS 220). Ergänzend entstehen 82 Wohnungen über spezielle Fördermodelle wie Dachgeschossausbau oder Umnutzung von Bürogebäuden.

Rund 80 Prozent der geförderten Wohnungen werden von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften errichtet. Zugleich gewinnt der genossenschaftliche Neubau weiter an Fahrt: Sieben Neubauprojekte von Genossenschaften mit insgesamt 617 Wohnungen, darunter 483 Sozialwohnungen, wurden 2025 bewilligt. ■

Jahresbericht 2024 zur Kooperations- vereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften veröffentlicht

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen hat im Dezember 2025 den Jahresbericht 2024 zur Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) veröffentlicht. Der Bericht bietet einen umfassenden Überblick über die Fortschritte, Herausforderungen und zukünftigen Ziele der sechs LWU ohne die Berlinovo.

Erfolge und Fort- schritte

Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ihre Ziele in den Bereichen Wohnungsbau, Grundstücksgeschäfte und städtebauliche Entwicklung

erfolgreich umgesetzt. Besonders hervorzuheben seien die Projekte, die zur Erhaltung und Schaffung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum beigetragen haben.

Die wichtigsten Fakten zu Wohnungs- beständen und Miethöhen

■ Bestandswachstum:

Der kooperationsrelevante Wohnungsbestand wuchs im Berichtszeitraum auf 365.134 Wohnungen. Der Neubau lag bei 3.276 Wohnungen, während 238 Wohnungen durch Ankäufe hinzukamen.

■ Durchschnittsmieten

Die Durchschnittsmieten lagen im Jahr 2024 bei durchschnittlich 6,76 Euro/m² und bleiben damit unter dem Mietspiegelwert von 7,21 Euro/m².

■ Neuvertragsmieten

Die Neuvertragsmieten lagen bei durchschnittlich 8,81 Euro/m². Zum Vergleich: Die mittlere Angebotsmiete betrug in Berlin laut IBB-Wohnungsmarktbericht im Jahr 2024 dagegen 14,50 Euro/m²

■ Wiedervermietung

Insgesamt wurden 12.398 Wohnungen wiedervermietet, davon 66,1 Prozent an WBS-Berechtigte (Vorgabe der Kooperationsvereinbarung: 63 Prozent).

■ Besondere Bedarfsgruppen

Etwas mehr als 29 Prozent der Wiedervermietungen – und damit doppelt so viel wie vorgegeben

– gingen an besondere Bedarfsgruppen wie Schüler, Studenten, Auszubildende sowie Wohnungslose und Geflüchtete.

■ Mietpreis- und belegungsgebundener Neubau

In den Wohnungsbauprogrammjahren 2022 bis 2024 haben die landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) gemeinsam rund 12.437 neue Wohnungen projektiert, davon für 8.654 Wohnungen eine Bewilligung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) erhalten, d.h. diese Wohnungen werden mit Mietpreis- und Belegungsbindung für WBS-Haushalte errichtet und anschließend vermietet. Dies entspricht einer Förderquote von 69,6 Prozent über den Dreijahreszeitraum.

Die wirtschaftliche Lage der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sei stabil. Im Jahr 2024 wiesen die LWU eine Eigenkapitalquote von durchschnittlich 24,8 Prozent auf. Die finanziellen Kennzahlen zeigten, dass die LWU in der Lage sind, ihre vielfältigen Aufgaben erfolgreich zu erfüllen. ■

Mietpreisbremse verlängert

Der Senat hat in seiner Sitzung vom 11.11.2025 die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung) beschlossen. Die Verordnung trat am 1. Januar 2026 in Kraft und gilt bis zum 31. Dezember 2029.

Mit der Verordnung wird das gesamte Gebiet von Berlin erneut als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die Regelungen zur Mietpreisbremse beachtet werden müssen. Bei der Wiedervermietung einer Wohnung ist deshalb die zulässige Miete bei Mietbeginn entsprechend den Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs begrenzt. Es darf zu Mietbeginn grundsätzlich höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden. Das Inkrafttreten der Verordnung zum 1. Januar 2026 gewährleistet den lückenlosen Fortbestand der Mietpreisbremse in Berlin bis zum Ende des Jahres 2029. ■



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.



Kündigung, Eigenbedarf

Leitsatz:

Zur Frage des Vorliegens von Eigenbedarf gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wenn der im selben Haus wie der Mieter wohnende Vermieter beabsichtigt, die eigene Wohnung baulich zu verändern, um sie anschließend zu verkaufen, und die ähnlich große, vermietete Wohnung während der Umbauarbeiten und auch dauerhaft selbst zu nutzen.

BGH, Urteil vom 24.09.2025 – VIII ZR 289/23

Anmerkungen:

Die Annahme eines Rechtsmissbrauchs allein aufgrund des Wunsches des Vermieters, die derzeit von ihm bewohnte Wohnung zu verkaufen, verstößt ohne die erforderliche konkrete Würdigung der Einzelfallumstände gegen das aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG folgende Recht des Eigentümers, seine Wohnung bei Eigenbedarf selbst zu nutzen oder durch privilegierte Angehörige nutzen zu lassen. Die dem Umbau- und dem Verkaufswunsch selbst zugrunde liegenden Motive des Vermieters und seine Lebensplanung sind rechtsfehlerfrei zu würdigen. Das Nutzungsinteresse des Vermieters hinsichtlich der vermieteten Wohnung ist auch dann zu respektieren, wenn er den Bedarfgrund willentlich herbeigeführt beziehungsweise selbst verursacht hat.



Räumung,

Sachverständiger

Leitsatz:

Das Gericht verletzt den Anspruch des auf Räumung verklagten Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG), wenn es das Vorliegen der geltend gemachten unzumutbaren Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB auf der Grundlage unvollständiger, unzureichender und in sich widersprüchlicher – teils für den Mieter günstiger – Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen ohne die gebotene weitere Beweiserhebung und zudem unter Inanspruchnahme nicht gegebener eigener Sachkunde verneint.

*BGH, Beschluss vom 26.08.2025 – VIII ZR 262/24
siehe auch Seite 10*



Schadensersatz, Räumpflicht

Leitsatz:

Zur Haftung eines vermietenden Wohnungseigentümers für Schäden, die der Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht auf einem Weg erlitten hat, der sich auf

dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet.

BGH, Urteil vom 06.08.2025 – VIII ZR 250/23

Anmerkungen:

Der Vermieter ist aus dem Mietvertrag heraus verpflichtet, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen. Diese mietvertragliche Nebenpflicht besteht – sofern keine anderweitigen mietvertraglichen Absprachen getroffen sind – auch dann, wenn der Vermieter nicht (Allein-)Eigentümer des Grundstücks, sondern Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist. Eine andere Auffassung würde zu einem unterschiedlichen und sachlich nicht gerechtfertigtem Schutzniveau innerhalb des Wohnraummietrechts führen. Dies gilt auch dann, wenn sich der Vermieter bzw. die WEG eines Erfüllungsgehilfen für die Erledigung des Winterdienstes bedient.



Umwandlung, Kündigungsschutz

Leitsatz:

Auch die Veräußerung von vermieteten Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an eine Personenhandels-



gesellschaft, deren Gesellschafter mit denen der veräußernden Gesellschaft personenidentisch sind, stellt einen Verkauf an einen Dritten im Sinne von § 570b Abs. 1 Satz 1 BGB aF (§ 577 Abs. 1 Satz 1 BGB) dar. Dies gilt auch bei einer nach der Überlassung vollzogenen oder beabsichtigten Realteilung des mit den vermieteten Räumen bebauten Grundstücks.

BGH, Urteil vom 08.10.2025 – VIII ZR 18/24

–

Mietpreisbremse, Vereinbarung

Leitsatz:

Auf die Vereinbarung einer reduzierten Miete während eines laufenden Mietverhältnisses finden die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten keine Anwendung.

BGH, Urteil vom 17.12.2025 – VIII ZR 56/25

Anmerkungen:

Eine zwischen Mieter und Vermieter nach Mietvertragsabschluss – ggf. nach der Rüge der Mietpreisbremse – getroffene Vereinbarung über die Reduzierung der Nettokaltmiete unterliegt ihrerseits nicht den Vorgaben der Mietpreisbremse. Eine unmittelbare Anwendung der Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebie-

ten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse) kommt nicht in Betracht. Diese Regelungen gelten sowohl nach ihrem Wortlaut als auch nach ihrem Sinn und Zweck sowie nach dem Willen des Gesetzgebers nur für Vereinbarungen der Miete zu Beginn des Mietverhältnisses

+

Schriftform, Vertragsänderung

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 (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. November 2015 – XII ZR 114/14 – NZM 2016, 98).

b) Hat der frühere Vermieter an einer schriftformschädlichen Änderungs-

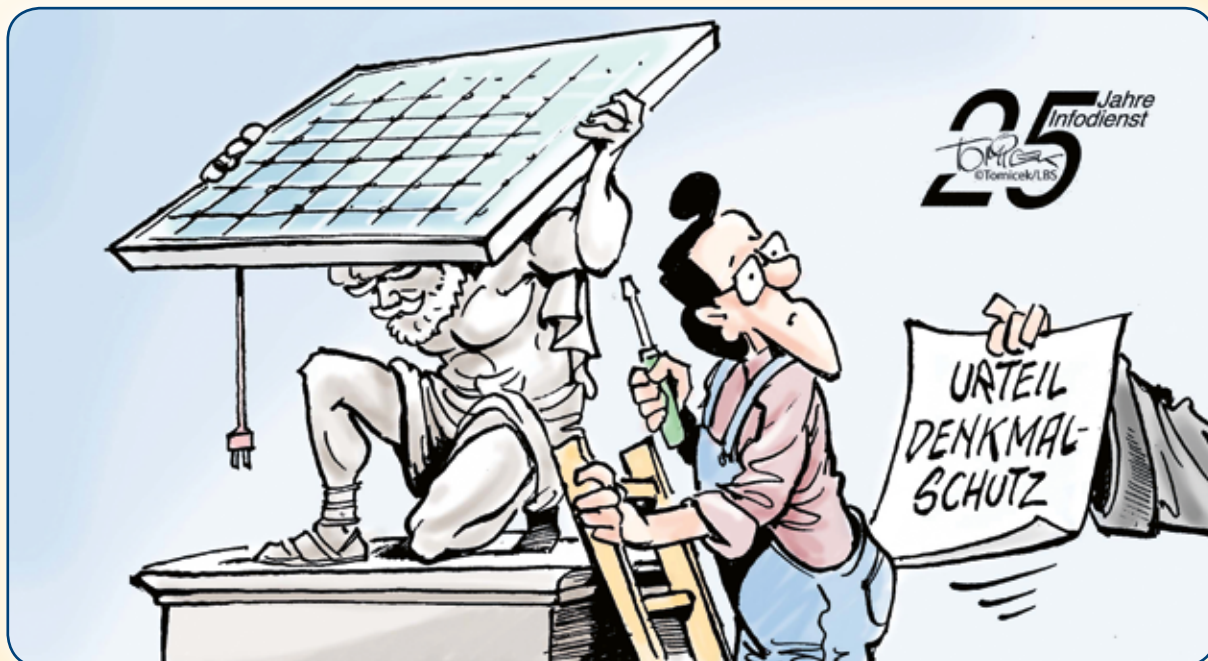
vereinbarung mitgewirkt, kann sich der Erwerber des Grundstücks, der gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes in die Vermieterstellung eingerückt ist, gegenüber dem Mieter grundsätzlich auch dann auf den dadurch herbeigeführten Formmangel des Mietvertrages berufen, wenn dies dem früheren Vermieter selbst nach Treu und Glauben verwehrt gewesen wäre (im Anschluss an BGHZ 40, 255 und BGH Urteil vom 30. Mai 1962 – VIII ZR 173/61 – NJW 1962, 1388).

BGH, Beschluss vom 14.05.2025 – XII ZR 88/23



Der Blick nach oben

Urteile zum Themenkreis Dach, Zimmerdecke, Oberlicht



Es ist kein Alltagsblick, der Blick nach oben – hoch zur Zimmerdecke oder gar auf das Dach einer Immobilie. Aber manchmal ist er nötig. Zum Beispiel dann, wenn es zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung um diese Materie kommt.

Die Bewohnerin einer Immobilie fühlte sich durch Nähmaschinen-geräusche von oben gestört – und zwar dermaßen, dass sie ihrerseits immer wieder mit einem Gegenstand gegen die Decke klopfte, um auf ihren Unmut hinzuweisen. Dieses Vorgehen hielt das Amtsgericht München (*Aktenzeichen 173 C 11834/23*) für unangemessen und sprach der Nachbarin von oben ein Schmerzensgeld in Höhe von 300 Euro zu. Es sei nicht statthaft, die Nachtruhe anderer auf diese Weise zu stören. Auch dann nicht, wenn man der Meinung sei, in „Notwehr“ gehandelt zu haben.

Dachbegrünungen sind in Mode. Doch wann können – ähnlich wie

bei einem Garten – die Kosten dafür auf die Mieter umgelegt werden? Das Amtsgericht Köln (*Aktenzeichen 206 C 232/15*) stellte fest, dass jedenfalls dann ein Umlegen nicht möglich sei, wenn die Dachbegrünung gar nicht von außen einsehbar sei.

Wenn Risse an der Wohnzimmerdecke entstehen, dann mag sich die Frage stellen, ob deren Beseitigung als Schönheitsreparatur durch den Mieter durchzuführen ist oder in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt. Das Landgericht Berlin (*Aktenzeichen 67 S 20/17*) sah den Eigentümer in der Pflicht, denn es handle sich bei derartigen Rissen klar um Substanzschäden.

Ein Oberlicht in einem Raum ermöglicht zwar Lichtzufuhr, nicht aber einen Austausch der verbrauchten Luft mit Frischluft. Letzteres ist jedoch ein erkennbarer Zweck eines Fensters. Deswegen

kann ein Oberlicht in einem Badezimmer ein herkömmliches Fenster nicht ersetzen, befand das Amtsgericht Berlin-Mitte (*Aktenzeichen 6 C 45/23*) in einem Zivilverfahren. Es ging um eine Klage bezüglich der Mietpreisbremse.

Quelle: Infodienst
Recht und Steuern der LBS

Ein gar nicht so stilles Örtchen

Urteile deutscher Gerichte zum Themenkreis Bad und WC

Ärger um das Badezimmer steht nicht gerade im Vordergrund der Immobilien-Rechtsfälle. Aber dennoch gibt es auch in diesem Bereich immer wieder Streitigkeiten, die vor den Schranken des Gerichts landen. Das kann vom Schimmelbefall in den Nasszellen bis zu schlecht ausgeführten Fugen zwischen den Fliesen reichen.

Ein Wohnungseigentümer und sein Mieter stritten darum, ob die Reparatur der Dichtung am Abflussrohr der Toilette unter die Kleinreparaturklausel fällt. Das heißt, ob der Mieter dafür aufkommen muss oder nicht. Das Amtsgericht Berlin-Mitte (*Aktenzeichen 15 C 256/19*) befand, ein Mieter wirke nicht unmittelbar auf die Dichtung am Abflussrohr ein und habe damit auch keine Möglichkeit, den Verschleiß durch schonenden Umgang zu reduzieren. Deswegen handle es sich hier nicht um eine Kleinreparatur im Sinne des Gesetzes.

Mit dem regelmäßigen Gebrauch einer Duschabtrennung durch die Mieter ist von Seiten des Vermieters zu

rechnen. Schließlich duscht jeder Bewohner in der Regel einmal täglich. Kommt es wegen einer Lockerung dieser Abtrennung zu Schäden an der Badewanne, so liegt nach Meinung des Amtsgerichts Saarbrücken (*Aktenzeichen 36 C 306/12*) keine schuldhafte Verletzung der Wohnungssubstanz vor und der Mieter muss keinen Schadenersatz leisten.

Manche Mieter neigen dazu, die Dinge selbst in die Hand zu nehmen, wenn sie mit etwas unzufrieden sind. So baute ein nicht fachkundiger Mann ohne Zustimmung des Eigentümers eine Badewanne und einen Boiler ein, verlegte zu dem Zweck Wasserleitungen und brachte Fliesen an der Wand an. Das war eine nicht unerhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten, befand das Amtsgericht Berlin-Kreuzberg (*Aktenzeichen 13 C 285/18*). Eine ordentliche Kündigung sei deswegen gerechtfertigt.

Eine etwas andere Fallkonstellation lag bei einer Entscheidung des Landgerichts Berlin (*Aktenzeichen 64 S 31/23*)

vor. Der ursprüngliche Eigentümer hatte es dem Mieter gestattet, das Badezimmer in Eigenregie zu modernisieren. Etwa zwei Jahrzehnte später nahm der Mieter eine erneute Modernisierung vor. Die neue Vermieterin, die es inzwischen gab, sprach deswegen (und wegen einiger anderer Gründe) die Kündigung aus. Doch sie scheiterte damit, denn der Mieter sei berechtigt gewesen, die von ihm selbst eingebrachten Einbauten zu entfernen und durch eine neue Badezimmersaustattung zu ersetzen.

Es kann einen Verstoß gegen den Mietvertrag darstellen, im Stehen zu duschen. Eine Mietpartei hatte genau das getan und regelmäßig stehend in der Badewanne geduscht, obwohl dieser Raum nur bis zu einer geringen Höhe gefliest war. Weil es zudem nur einen Luftabzug und kein Fenster gab, bildete sich Schimmel. Das hätten die Mieter bedenken müssen, urteilte das Landgericht Köln (*Aktenzeichen 1 S 32/15*). Deswegen mussten sie für die Beseitigung des Schimmels aufkommen.



In dieser Rubrik

berichten wir

über aktuelle

Gerichts-

urteile.

Die Symbole

zeigen an,

ob sie sich

positiv oder

negativ auf die

Mieterinteres-

sen auswirken.

Aktuelle Rechtsprechung aus Berlin



Mietpreisbremse, Schadensersatz, Inkasso

Leitsatz:

1. Der Abschluss eines Mietvertrages mit einer gemäß §§ 556d ff. BGB unzulässig überhöhten Miete stellt bereits für sich genommen eine schuldhaft Pflichtverletzung der Vermieterin gemäß § 280 Abs. 1 BGB dar, die ihre Schadensersatzpflicht für notwendige Kosten vorgerichtlicher Rechtsverfolgung begründet.

2. Innerhalb des seit dem 1. Oktober 2021 geltenden Gebührenrahmens von 0,5 bis höchstens 1,3 für auf unbestrittene Forderungen bezogene Inkassodienstleistungen kann sich der Ansatz der Höchstgebühr als angemessen darstellen, wenn das Inkassounternehmen Mieterinteressen im Bereich der „Mietpreisbremse“ nach §§ 556d ff. BGB verfolgt. Dieses Metier stellt sich – in Relation zum gesamten Spektrum typischer Inkassodienstleistungen – als besonders schwierig dar. Soweit die Inkassodienstleistungen automatisiert erbracht werden, spricht dies nicht entscheidend für den Ansatz einer geringeren Gebühr; denn die dazu genutzten Algorithmen und Plattformen wurden aufwändig entwickelt und bedürfen ständiger Pflege.

3. Der Gesetzgeber hat mit dem Kosten- und Betreuervergütungsrechtsänderungsgesetz 2025 klar gestellt, dass der Streitwert einer auf Feststellung einer Mietüberhöhung gerichteten Klage nach

dem Jahresinteresse zu bemessen ist.

LG Berlin II, Urteil vom 17.07.2025 – 64 S 15/24, zitiert nach juris



Gebrauchsüberlassung, Lebensgefährte

Orientierungssatz:

1. Es liegt eine Verletzung der vertraglichen Pflichten aus dem Mietverhältnis vor, wenn ein Mieter es unterlässt, die erforderliche Erlaubnis des Vermieters vor Überlassung der Räumlichkeiten an einen Dritten einzuholen. Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter einen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis hat.

2. Eine Mieterin hat einen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis zur Aufnahme eines Lebensgefährten in die Wohnung. Dies gilt jedoch nur solange die Mieterin selbst die Wohnung noch in eigener Person nutzt, das heißt der Lebensgefährte in den Haushalt des Mieters aufgenommen wird, um dort gemeinsam zu leben.

3. Eine nahezu vollständige Überlassung der Wohnung an einen Dritten kann zwar einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an diesen Dritten begründen, dies setzt aber eine zeitliche Begrenzung bzw. die Rückkehrabsicht des Mieters in die Mietwohnung voraus.

LG Berlin, Urteil vom 31.07.2025 – 65 S 24/25, zitiert nach juris



Mietspiegel, Sachverständigengutachten

Leitsatz:

Das Gericht darf die ortsübliche Vergleichsmiete nach §§ 286, 287 ZPO auch dann an Hand einer Schätzung unter Heranziehung der „Orientierungshilfe zur Spalteneinordnung“ auf Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 ermitteln, wenn ein Sachverständigengutachten vorliegt, das zu einem abweichenden Ergebnis gelangt.

Orientierungssatz:

1. Die von einem Sachverständigen gesammelten Vergleichsdaten einzelner Wohnungen aus verschiedenen Quellen können nicht für sich in Anspruch nehmen, ein adäquates Abbild des Mietmarktes für Wohnungen abzugeben, wenn es sich um eine willkürlich zusam-

mengestellte Datengrundlage handelt, in der die Werte städtischer Wohnungsbaugesellschaften unterrepräsentiert sind.

2. Es stellt einen erheblichen methodischen Mangel dar, wenn ein Sachverständigengutachten keine Angabe darüber enthält, wie viele der Datenbankeinträge Neuabschlüsse und wie viele Änderungen von Bestandsmieten wiedergeben.

LG Berlin II, Urteil vom 27.08.2025 – 64 S 127/23, zitiert nach juris



Mietspiegel, Lärmbelastung

Leitsatz:

1. Eine wohnwertmindernde besonders Lärm belastete Lage liegt bei einer Zweizimmerwohnung auch dann vor, wenn nur eines der beiden Zimmer Fenster zur Lärmquelle aufweist.

2. Kurze Entfernungen zum öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) und zur Nahversorgung können in Anwendung des Berliner Mietspiegels 2024 nicht wohnwerterhöhend berücksichtigt werden.

AG Berlin-Mitte, Urteil vom 11.09.2025 – 6 C 5023/25, zitiert nach juris



Gewerbe, Kündigung

Orientierungssatz:

1. Ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung ist die Nutzung eines Mietobjekts zu Werbezwe-

cken (hier: Nutzung des Hofes für die Wahlparty einer Partei) nur vom Mietvertrag umfasst, soweit die Auslegung dies nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die örtliche Verkehrssitte ergibt.

2. Eine Kündigung wegen einer unerlaubten Werbeveranstaltung des Mieters bedarf einer Abmahnung.

3. Ein Gericht ist im Hinblick auf die Abwägung der beiderseitigen Interessen an die Hochstufung einer Partei durch das Bundesamt für Verfassungsschutz nicht gebunden.

LG Berlin II, Urteil vom 6.09.2025 – 3 O 151/25, zitiert nach juris



Mietsicherheit, Bürgschaft

Orientierungssatz:

1. Die Unwirksamkeit gemäß § 551 Abs. 1, Abs. 4 BGB einer Mietsicherheitsvereinbarung wegen Überschreitung der dreifachen Monatskaltmiete zum Nachteil des Mieters erstreckt sich auch auf Bürgschaften.

2. Abweichend davon ist eine Bürgschaftsvereinbarung trotz Überschreitung der dreifachen Monatskaltmiete wirksam, wenn Dritte unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft für den Mieter zusagen und dieser sodann mit dem Mieter in Verhandlungen eintritt und den Vertrag abschließt.

3. Die Erklärung, dass eine Bürgschaft freiwillig abgegeben worden sein soll, ist eine bloße Feststellung, für die nicht die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der in einer Urkunde enthaltenen Erklärung gilt.

4. Die schriftliche Erklärung der Freiwilligkeit ist lediglich ein Indiz dafür, dass der Bürge die Bürgschaft tatsächlich unaufgefordert angeboten hat, während der Umstand, dass das Bürgschaftsformular von dem Bürgschaftsempfänger stammt, das Gegenteil indiziert.

LG Berlin II, Urteil vom 30.10.2025 – 10 O 258/24, zitiert nach juris



Zahlungsverzug, Schonfristzahlung

Orientierungssatz:

1. Über die Wirkung einer Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ist in Ermangelung einer bindenden neuen gesetzlichen Regelung unverändert durch Auslegung des 2001 geschaffenen Gesetzes seitens der Gerichte zu entscheiden.

2. Durchgreifende Einwände gegen die zur Auslegung angestellten Erwägungen des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 91/20) sind seit der Entscheidung vom 13.10.2021 im Kern unbeantwortet geblieben. Dies betrifft den Wortlaut der Norm, die gesetzliche Systematik, den Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung von 2001 und die Folgen aus dem Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung. Vorzuziehen ist deshalb unverändert die Anwendung von § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auch auf eine ordentliche Kündigung.

LG Berlin II, Urteil vom 14.01.2026 – 66 S 18/25, zitiert nach juris

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 Rönnebeck

Rechtsanwalt Tim Zirngast

Titelgestaltung, Satz und Layout:
Mieterschutzbund

Bildnachweis:

Titelseite: wal_172619 auf pixabay

© Karikaturen:

S. 4, 8, 10, 11: Dieko (Rechtsanwalt Müller),
S. 16, 17: Tomicek/LBS

© Grafiken und Tabellen:

S. 20: Verbraucherzentrale

© Fotos:

S. 2, 22: Mallard60022

fotolia/Adobe Stock:

S. 2, 7: dessauer, S. 6: gena96, S. 12: JiSign,
S. 14, 15: Blackosaka, m. schuckart, S. 18:
Ansgar Koreng

Druck: Druckhaus Sportflieger

Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag
enthalten.

Papier: FSC®

100% chlorfrei gebleichter Zellstoff.

Redaktionsschluss: 30.01.2026

Ratgeber der Verbraucherzentrale

Achtung Zucker

1. Auflage 2017, 192 Seiten

Buch: 14,90 Euro; E-Book: 11,99 Euro

- Basiswissen Zucker: Wie viel Zucker braucht der Körper und wie verwertet er ihn?
- Zuckerfallen: So tarnt die Lebensmittelindustrie den hohen Gehalt an Zucker
- Zuckerarme Rezepte für Frühstück, Salate, Backwaren, Desserts und mehr

Wie viel Zucker ist gesund? Wo versteckt er sich? Und wie ersetzt man ihn sinnvoll?

Zucker ist süß und schmeckt gut – und wir alle essen viel zu viel davon. Dieser Ratgeber schafft Klarheit: Er informiert über die verschiedenen Zuckerarten und Ersatzstoffe und klärt auf, wie gesundheitsschädlich Zucker wirklich ist. Finden Sie die Zuckerfallen im Supermarkt: In welchen Lebensmitteln versteckt sich besonders viel Zucker? Welche Alternativen gibt es? Der Ratgeber bietet über 50 zuckerarme Rezepte zum Backen und Kochen und lädt zum Experimentieren mit Süßungsmitteln ein – Trockenfrüchten, Obst oder Sirupen.



Handbuch Testament

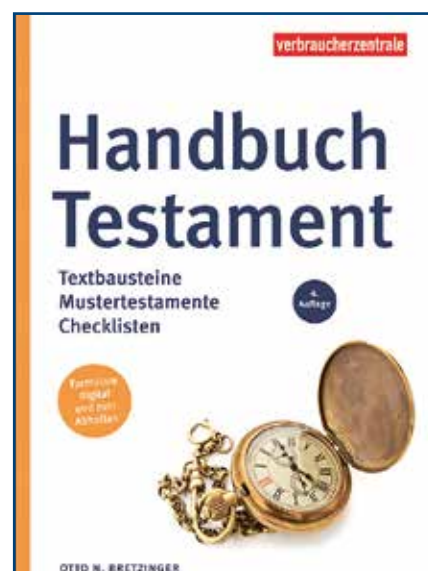
4. Auflage 2025, 224 Seiten

Buch: 22,00 Euro

- Wie Sie ein eigenhändiges Testament erstellen – oder ein notarielles Testament errichten lassen
- Die Besonderheiten des gemeinschaftlichen und des Berliner Testaments
- Erbrechtliche Gestaltungsmittel: Vor- und Nacherbfolge, Auflagen und Vermächnisse
- Enterben: Was Sie beachten müssen
- Großer Praxisteil mit Checklisten, wichtigen Textbausteinen und vielen Mustertestamenten

„Ihr bekommt ja später doch alles ...“ – oder?

Vielfach wird – mit einem Satz wie diesem – eine Regelung zur Erbfolge auf die lange Bank geschoben oder ganz vom Tisch gewischt. Noch nicht einmal jeder fünfte Deutsche hat ein Testament verfasst. Die Folge sind Probleme, mit denen sich die Erben herumschlagen müssen, und häufig auch steuerliche Belastungen, die leicht hätten vermieden werden können. Wer Fehlplanungen vermeiden will, sollte sich rechtzeitig mit der Vermögensübertragung im Todesfall befassen.


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



Ausflugstipp: Wohin mit Kindern im Winter in Berlin?

Wenn das Wetter sich von seiner kalten Seite zeigt und der Himmel wolkenverhangen ist, fragen sich viele Familien: „Was machen wir heute?“ Die Lust, ins Umland zu fahren, ist in der kalten Jahreszeit eher zurückhaltend. Mit Kindern bieten sich daher Ausflüge in unserer Stadt Berlin an, die einiges für alle Altersklassen zu bieten hat. Auch Erwachsene kommen dabei auf ihre Kosten.

Zu nennen ist der Spielplatz am Weichselplatz, der mit einer Kletterwand, Tischtennisplatten und einem großen Bolzplatz ausgestattet ist. Daneben gibt es Klettertürme, Hängebrücken, Reifenschaukeln und eine Balancierstrecke. Der Weichselplatz liegt zwischen den Bezirken Neukölln, Kreuzberg und Treptow.

Für ältere Kinder ist ein Skateplatz vorhanden, der rege genutzt wird. Ist die ganze Familie vom Spielen erschöpft, kann noch ein Spaziergang am Neuköllner Schifffahrtskanal angehängt werden. Dort gibt es diverse Cafés mit direktem Wasserblick, um den Nachmittag ausklingen zu lassen.

Den Spielplatz am Weichselplatz erreicht man mit dem Bus 171, 194 (Haltestellen: Lohmühlenplatz oder Pflügerstraße).

Ein weiterer Spielplatz, der die Kinderherzen höherschlagen lässt, ist der Spielplatz „Robin Hood“ in Rudow. Hier ist das Mittelalter überall präsent. Eine riesige Burganlage mit Wehrturm, Hängebrücken und einem kleinen Wald mit Märchenfiguren warten auf die Besucher. Räuber schleichen durch das mittelalterliche Dorf und den Wald und kämpfen sich durch das Burggemäuer.

Der Spielplatz erstreckt sich auf eine Fläche von mehr als 14.000m² mit einer weiteren Ausstattung an Spielmöglichkeiten. Im Sommer gibt es ein Wasserspielplatz. Im Winter wird man sich mit dem Karussell, den Schaukeln, dem Bolzplatz zufriedengeben. Der Wasserspielplatz kann erst ab dem späten Frühjahr genutzt werden. Für Kleinkinder gibt es einen gesonderten Spielplatz mit Motiven von Hänsel und Gretel und Sandkasten.

Der Ritterburgspielplatz befindet sich in der Ursulinenstraße 15 in 12355 Berlin und ist mit dem Bus 117, 260, 371 (Narkauer Weg) zu erreichen.

Ein besonders schöner Spielplatz ist der Kletterspielplatz Rübezahl am Müggelsee in Köpenick. Der Spielplatz liegt direkt am Müggelsee. Was liegt hier näher, als diesen mit Kletterschiffen auszurüsten. Es liegen hier gleich mehrere Kletterschiffe, die nacheinander über Taue und Seile erobert werden müssen.

Eine schöne Aussicht auf den Müggelsee ist garantiert und der daneben liegende Biergarten ist auch im Winter geöffnet. Die Öffnungszeiten variieren je nach Wetterlage.

Der Kletterspielplatz Rübezahl liegt am Müggelheimer Damm 143 in 12559 Berlin und ist erreichbar über die Linie 169 (Bushaltestelle Rübezahl).

Ein Spielplatz, bei dem Kinderwünsche erfüllt wurden, ist der Gato- wer Spielplatz an der Havel. Hier konnten Kinder ihre Vorstellungen zur Gestaltung dieses Spielplatzes mit einbringen. Nach dem Motto „Stadt, Land, Dorf“ wurde der Spielplatz entworfen. Es befinden sich dort mehrere Rutschen, Balancierparcours und ein Kletterturm. Großer Wert wurde auf die Gestaltung der Schaukeln gelegt. Es gibt eine Dreifachschaukel mit Nest, eine Tampenschaukel, auf der man auch stehen kann, und ganz gewöhnliche Schaukeln, wie man sie auf jedem Spielplatz findet.



Für kleine Kinder gibt es ein Spielhaus mit einem Backtisch, auf dem wunderbare Sandkuchen gezaubert werden können.

Der Spielplatz liegt an der Kleinen Badewiese, Alt-Gatow 63 in 14089 Berlin. Hin kommt man mit dem Bus 134, 334, X 34 (Haltestelle Alt-Gatow).

Der Zirkusspielplatz im Thielpark in Dahlem wird als herausragend bezeichnet. Nach dem Motto „Zirkus im Thielpark“ wurde er so angelegt, dass er für die unterschiedlichen Altersklassen zu nutzen ist. Geeignet ist er für Kinder im Alter von 1 bis 16 Jahren.

Für die Kleinsten gibt es dort einen Sandkasten, Wipptiere, Wippen sowie eine Babyschaukel. Daneben gibt es für die größeren Kinder Klettergeräte, eine Seilbahn und eine Tischtennisplatte.

Ein großes Zirkuszelt aus Holz steht im Zentrum dieses Spielplatzes. In das Zirkuszelt kommt man nur über eine Leiter und kann sich von dort durch ein Netz zum Boden fortbewegen. Umgeben ist das Zirkuszelt von Zirkustieren, einem Zirkuswagen und einem Clown. Fantasien vom Zirkusleben werden hier keine Grenzen gesetzt.



Der Spielplatz im Thielpark befindet sich an der Ecke Faradayweg in 14195 Berlin. Zu erreichen ist dieser Spielplatz über die U-Bahn-Station Freie Universität (U 3), Buslinie 110, 115, M 11.

Dies sind nur einige Spielplätze, die in den letzten Jahren saniert bzw. neu angelegt wurden. Die Bezirke verfügen über eine Vielzahl von schönen Spielplätzen. Manches Mal liegt der schönste Spielplatz direkt um die Ecke.

Bei schlechtem Wetter kann ein Besuch in der Kinder-Zaubershow den Tag retten. In Ben Blu's Illusionstheater ist nichts unmöglich. Wenn der Zauberer auf die Bühne kommt, lässt er Gegenstände schweben, verschwinden oder sich verwandeln. Die Show ist für Kinder ab 4 Jahren bis hin zu den Erwachsenen geeignet. Ben Blu versteht es, die ganze Familie zu unterhalten, zu verzaubern und einmalige Kunststücke zu zeigen.

Ben Blu's Illusionstheater befindet sich in der Meinekestraße 24 in 10719 Berlin-Charlottenburg.

Für Dauerregen empfiehlt sich ein Dach über dem Kopf. Bestens geeignet sind die unzähligen Kindermuseen in Berlin. An erster Stelle ist hier das Deutsche Technikmuseum zu nennen. Kinder können hier manche Exponate anfassen, beklettern und ausprobieren. Die ganze Familie ist hier gefragt, mitzumachen.

Für bereits größere Kinder liegt auf dem Museumsplatz, gleich nebenan, das Science Center Spektrum mit Experimentierstationen zu wissenschaftlichen Phänomenen. Kinder können jedes Experiment selbst starten. Die Experimente werden begleitend erläutert. Auch für Erwachsene ist dieses Museum sehr interessant. Kinder können sich dort vollkommen frei bewegen und dürfen alles anfassen. Ein Spaß für die ganze Familie.

Das Deutsche Technikmuseum Berlin befindet sich in der Trebbiner Straße 9 in 10963 Berlin. Zu erreichen über den U-Bahnhof Hallesches Ufer.



Ein außergewöhnliches Museum ist das Museum der Dinge in Berlin-Kreuzberg.

Das Museum in der Oranienstraße in Kreuzberg hat etwa 40.000 Ausstellungsstücke. Darunter befinden sich hässliche Dinge, schöne Dinge, teure oder billige Dinge. Es sind Alltagsgegenstände, alltagskitschige Gegenstände und Alltagskunst können sich auch unter ihnen befinden.

Für Familien besteht samstags die Möglichkeit, Werkstätten kostenlos zu nutzen, wobei jeder sein „Ding“ entwerfen und bauen kann. Eine nette Unterhaltung für die ganze Familie.

Das Museum der Dinge befindet sich in der Leipziger Straße 54 in 10117 Berlin. In der Nähe des U-Bahnhofs Spittelmarkt.

Das Illuseum spielt mit unseren Sinnen. Begehen wir den umgekehrten Raum, meinen wir, an der Decke entlangzugehen. Unsere Bewegungen werden vorsichtiger und man meint, aus dem Gleichgewicht zu geraten. Es gibt viele Knochecken, wo die ganze Familie rätseln und puzzeln kann.

Das Illuseum befindet sich in der Karl-Liebknecht-Straße 9 in 10178 Berlin. Es ist zu erreichen über die S-Bahn-Station Hackescher Markt und

über die Linien S 3, S 5, S 7, S 9 und S- und U-Bahn Alexanderplatz (Bhf.).

Nicht fehlen darf das Computerspielmuseum in der Karl-Marx-Allee. Kinder sind regelmäßig begeistert von diesem kleinen Museum. Es zeigt die Entwicklung einiger Computerspiele. Es sind Originalexponate ausgestellt. Alle Spiele können ausprobiert werden. Ganz beliebt sind die am Bildschirm zu steuernden Autorennen. Hier haben alle ihren Spaß und der Besuch dieses kleinen Museums dauert erstaunlicherweise manches Mal einige Stunden.

Das Computerspielmuseum befindet sich an der Karl-Marx-Allee 93 a in 10243 Berlin. Zu erreichen ist das Computerspielmuseum mit der S-Bahn bis Ostbahnhof (benutzt werden kann die S 5, S 7 und die S 75). Von dort aus ist noch ein Fußweg von ca. 12 Minuten zurückzulegen.

Nicht fehlen sollte ein Besuch im Museum für Naturkunde in der Invalidenstraße in Berlin-Mitte. Es ist eines der drei größten Naturkundemuseen in Deutschland. Besonderes Interesse finden dort die im zentralen Lichthof gezeigten Saurierskelette. Wissenschaftler aus aller Welt finden sich dort regelmäßig ein. Beeindruckend ist allein schon die Größe der Saurier.

Das Museum für Naturkunde hat einen riesigen Bestand an Fossilien von Tieren und Pflanzen, die unter Umständen einen weiteren Besuch des Museums erforderlich machen. An einem Tag ist es unmöglich, sich alles näher zu betrachten.

Das Museum befindet sich in der Invalidenstraße 43 in 10111 Berlin. Es ist erreichbar mit den Buslinien 120, 123, 142, 245 über die Haltestelle Invalidenpark.

Wer aber mit seinen Kindern in Berlin ein Wintervergnügen sucht, der besucht eine der Eislaufbahnen in Berlin. In Friedrichshain gibt es das Winterquartier Friedrichshain. Die

Eishalle bietet auf einer Fläche von 1.000 m² ein winterliches Vergnügen auf Schlittschuhen. Die Halle ist komplett überdacht. Kinder lernen hier leicht das Schlittschuhlaufen. Es gibt Pinguin-Gleithilfen, so dass sich auch die Kleinen sicher auf dem Eis fühlen.

Für die Größeren gibt es ein vielfältiges Eventprogramm. Die Eisfläche wird bei der Eisdisco zur Tanzfläche mit vielen bunten Lichteffekten. Rave on Ice findet jeden Samstag statt. Wer Techno liebt, ist hier richtig. Jeden Mittwoch ist Familienzeit.

Das Winterquartier Friedrichshain befindet sich in der Modersohnstraße 35 in 10245 Berlin. Es ist zu erreichen über die S- und U-Bahn-Station Warschauer Straße.

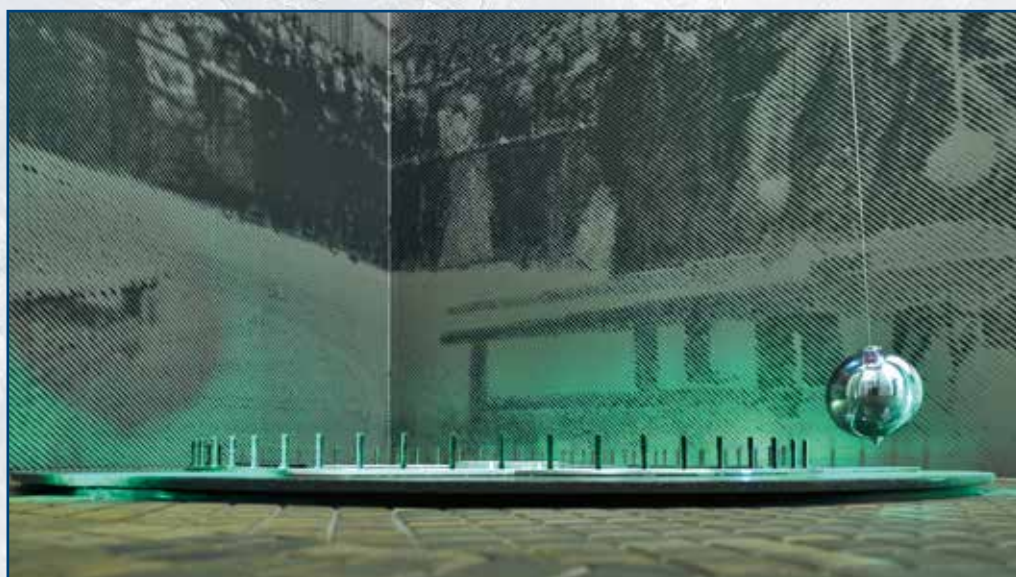
Der Zenner Wintergarten liegt im Treptower Park mit direktem Blick auf die Spree. Die Eisbahn ist nach den Seiten hin offen, so dass man direkt auf das Wasser schauen kann. Jeder kann hier Schlittschuhfahren oder es auch erlernen. Kurse werden entsprechend angeboten.

Das Historische Gasthaus Zenner versorgt die Sportler auch mit Speisen und warmen Getränken. Eine wunderschöne Lokation zum Ausspannen.



Der Zenner Wintergarten befindet sich in der Straße Alt-Treptow 15 in 12435 Berlin. Zu erreichen mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist er über die S-Bahn-Station Elsenstraße/ Treptower Park, mit Umsteigen in den Bus 165.

Für graue – aber auch für sonnige – Wintertage bietet das Winterhalbjahr in Berlin viele Möglichkeiten für Familien schöne Freizeiten in der Stadt zu verbringen. **G.R.**



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

MIETE  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