

## RECHTE

Kündigung bei  
zu geringer  
Wohnfläche

VON TILO KRAUSE

Die Entscheidungen des BGH aus dem Jahre 2004 haben sich herumgesprochen: Weicht die tatsächliche Wohnfläche von der im Mietvertrag aufgeführten um mehr als zehn Prozent nach unten ab, liegt ein Mangel der Mietsache vor. Dem Mieter steht in diesem Fall ein Kürzungsrecht an der Miete zu – entsprechend der prozentualen Abweichung.

In einem aktuellen Verfahren zur Wohnflächenabweichung (Urteil vom 29.04.2009 – Az: VIII ZR 142/08) hatte der BGH nun zu klären, ob der Mieter über die Minderung der Miete hinaus das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos kündigen kann. Die Mietfläche wich hier um 22,63 Prozent nach unten ab. Der BGH hat die Frage mit einem klaren Ja beantwortet, denn durch den Mangel seien die Voraussetzungen der fristlosen Kündigung gegeben. Es komme nicht darauf an, warum der Mangel (Minderfläche) die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht. Der Mieter muss also nicht erklären, warum die Minderfläche für ihn eine Beeinträchtigung darstellt. Eine kleine Einschränkung machten die Bundesrichter jedoch: Die Kündigung könne dadurch ausgeschlossen sein, dass der Mieter die Flächenabweichung bereits erkannt hat, aber darauf nicht zeitnah mit einer fristlosen Kündigung reagiert hat.

**Tilo Krause ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei RKKM.**

## IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:  
Berliner Verlag GmbH  
Geschäftsführer: Heinz Kießel  
Anzeigenleiter (stellv. Geschäftsführer): Oliver Hauf  
Verlag: Postadresse 10171 Berlin,  
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29  
Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;  
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax (030) 23 27 - 66 97  
Es gilt die Ergänzungspreisliste IMMOBILIEN und im  
Weiteren die aktuellen Preislisten (BerlinKompakt Nr.2,  
Berliner Zeitung Nr.21, Berliner Kurier Nr.24).  
Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk  
11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de  
Produktion: Raufeld Medien GmbH,  
Mehringdamm 57, 10961 Berlin,  
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20  
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.de  
Redaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Tili Schröder  
Gestaltung: Daniela Heil, Martin Rümmele (OD)

## ZUR LAGE DER STADT

## Prozesse überdenken

Berliner Architekten und Urbanisten beziehen Stellung zum Stand der Stadtentwicklung. In dieser Folge: Louisa Hutton und Matthias Sauerbruch

Matthias Sauerbruch und Louisa Hutton gelten international als Vorreiter einer nachhaltigen Architektur – mit dem GSW-Hochhaus in Mitte und der neuen Feuerwache im Regierungsbereich haben sie auch in ihrer Wahlheimat bereits spektakuläre Gebäude realisiert. Am vergangenen Donnerstag wurde ihr neuestes Projekt, das Museum Brandhorst in München, mit einem Staatsakt eingeweiht.

**Frau Hutton, Herr Sauerbruch, wenn Besucher nach Berlin kommen, welche Orte zeigen Sie ihnen?**

*Matthias Sauerbruch:* Den Invalidenfriedhof. Das ist so eine typische, verdichtete Berlin-Situation, in der die historischen Schichten der Stadt auf eine sehr poetische Weise aufeinander treffen. Da stehen die Heldengräber der preußischen Generäle neben einem Denkmal für die Maueropfer, dazu der Kanal mit seinen Kähnen und gegenüber die Plattenbauten ...

*Louisa Hutton:* ... und der offene Raum drumherum – auch der ist sehr Berlin-typisch.

**Und wenn es um konkrete Architektur in der Stadt geht?**

*Matthias Sauerbruch:* Ein, vielleicht das Highlight ist für mich die Philharmonie.

*Louisa Hutton:* Beeindruckend ist auch das Mahnmal für die Bücherverbrennung auf dem Bebelplatz. Es ist so bescheiden und gleichzeitig so vielfältig und berührend.

**Der Streit um die Nutzung des Raums rund um das Mahnmal ist jedoch gleichzeitig auch ein Sinnbild dafür, wie schwer sich die Berliner zeitweise mit ihrer Gedenkkultur tun ...**

*Matthias Sauerbruch:* Eigentlich braucht Berlin diese Art von Denkmälern gar nicht ...

*Louisa Hutton:* ... die Stadt leistet das Erinnern aus sich selbst heraus. Gerade gestern haben wir am Kupfergraben eine sehr charmante Installation gesehen: Jemand hat an einem Gebäude am Kupfergraben die Einschusslöcher aus dem zweiten Weltkrieg mit bunten Legosteinen aufgefüllt. So kreativ kann der Umgang mit Geschichte auch sein.

**Diese Form des Erinnerns lässt sich jedoch kaum städtebaulich planen.**

BERLINER ARCHITEKTEN  
IM GESPRÄCH

Louisa Hutton und Matthias Sauerbruch haben 1989 das Architekturbüro Sauerbruch Hutton mit Standorten in Berlin und London gegründet.

*Matthias Sauerbruch:* Darin liegt die Ironie. Gerade ist die Ausschreibung für das Einheitsdenkmal vor dem ehemaligen Stadtschloss gescheitert, weil sich keiner der eingereichten Entwürfe als gut genug erwies. Man hätte ein solches Denkmal überhaupt nicht benötigt, wenn man die vorhandenen Spuren der Geschichte vor Ort nicht einfach plattgemacht hätte.

*Louisa Hutton:* Die düstere Ruine des Palastes der Republik war nicht schön. Aber jetzt, wo sie verschwunden ist, wirkt der Raum unerträglich leer – fast keimfrei.

**Einer der zentralen Aspekte Ihrer eigenen Architektur ist die Nachhaltigkeit. Was verstehen Sie darunter?**

*Matthias Sauerbruch:* Die Definition ist noch relativ offen. Im Kern geht es jedoch darum, Objekte, Städte und Räume so zu gestalten, dass sie auch für künftige Generationen brauchbar sind und genutzt werden.

**Wie gelingt das?**

*Matthias Sauerbruch:* Zunächst einmal müssen wir unseren vollkommen überzogenen Verbrauch von natürlichen Ressourcen senken. Als Architekten versuchen wir das, indem wir nach Möglichkeit bereits bei der Konzeption und bei der Auswahl der Materialien so sparsam wie möglich mit ihnen umgehen. Etwa, indem wir die sehr unökonomischen Arbeitsabläufe auf Baustellen rationalisieren und effizientere, industrielle Fertigungsprozesse entwickeln oder beim Betrieb von Gebäuden auf erneuerbare Energien setzen.

**Sie gehören zur ersten Generation von Architekten, die sich mit diesen Problemen beschäftigt. Welche Erfahrungen haben Sie bisher gemacht?**

*Matthias Sauerbruch:* Inwiefern unsere technischen Lösungen tatsächlich etwas bringen, können wir derzeit noch nicht absehen. Es gibt Fälle, bei denen wir nachweisen können, dass wir ordentlich Energie eingespart haben. Und es gibt andere, wo es nicht ganz so läuft, wie wir uns das gedacht haben.

**Welche Stellschrauben gibt es außer einer verbesserten Dämmung und dem Einsatz regenerativer Energien?**

*Matthias Sauerbruch:* Zum Beispiel kann man sich bei der Wahl der Materi-

alien für jene entscheiden, die den geringsten Anteil so genannter grauer Energie enthalten. Also der Energie, die für die Herstellung und den Transport benötigt werden.

**Das zu ermitteln klingt aufwendig.**

*Matthias Sauerbruch:* Das ist es auch. Wir haben beim Bau des Umweltbundesamtes in Dessau versucht, diesen Aspekt systematisch nachzuvollziehen, was zum Teil gar nicht möglich war. Vom Rohstoff Bauxit etwa bis hin zum fertigen Aluminiumprofil sind es fünf, sechs Verarbeitungsschritte. Da kann später niemand mehr genau sagen, ob einer davon in Südamerika oder doch in Korea stattgefunden hat.

**Wie könnte eine Lösung des Problems aussehen?**

*Matthias Sauerbruch:* Man müsste, wie es bei Lebensmitteln bereits geschieht, jedem Baumaterial eine genaue Analyse der enthaltenen Stoffe und der zur Herstellung verbrauchten Energie beifügen. Das ist zwar aufwendig, doch in diesem Punkt bin ich zuversichtlich, dass es hier eine Entwicklung geben wird. In Politik und Wirtschaft gibt es genügend Köpfe, die sich auf diesem Feld profilieren wollen.



Invalidenfriedhof: Hier treffen die unterschiedlichen historischen Schichten der Stadt aufeinander.

**Inwiefern spiegeln sich Gedanken zur Nachhaltigkeit auch in Aspekten der Gestaltung wider?**

*Louisa Hutton:* Selbst das effizienteste Gebäude überlebt nicht, wenn es nicht in einer Art und Weise nützlich ist oder geliebt wird. Dabei spielt die Qualität der Architektur, der Oberflächen und der Materialien eine ganz wesentliche Rolle.

*Matthias Sauerbruch:* Nachhaltigkeit ist eine Kombination aus beidem, tech-

nischen Innovationen und gestalterischer Qualität. In den kommenden Jahren wird es uns deshalb darum gehen, eine neue Ästhetik der Nachhaltigkeit zu entwickeln. In Deutschland pendelt die Architektur noch sehr unentschieden zwischen Hightech-Wahn und gefälliger Müsli-Architektur hin und her.

**Was müsste sich ändern?**

*Louisa Hutton:* Zunächst einmal muss man ein Bewusstsein für die Bedeutung

der Architektur schaffen. Zum Beispiel indem sie bereits im Kunstunterricht an der Schule vermittelt wird. Als Vorbild könnte auch die Arbeit des englischen Komitees für Architektur und industrielle Kunst (Cait) dienen, das die Bevölkerung mit Ausstellungen und Vorträgen über zeitgenössische Architektur informiert und dessen Urteil auch großen Einfluss darauf hat, ob und wie große und wichtige Projekte realisiert werden.

**Von welcher Stadt könnte Berlin noch lernen?**

*Louisa Hutton:* Von London könnte sich Berlin das Projekt „Hundert öffentliche Plätze“ abschauen, dass der ehemalige Bürgermeister ins Leben gerufen hat. Durch Um- und Neugestaltung des öffentlichen Raums hat dieses Projekt viel für die Lebensqualität in der Stadt gebracht.

*Matthias Sauerbruch:* Und von Kopenhagen mit seiner perfekten Altstadt, dass man moderne Architektur nicht als Konkurrenz betrachten muss, sondern als Bereicherung. Dort beteiligt man international renommierte Architekten daran, neue, kühne Quartierskonzepte zu gestalten. Das ist ein Mut, der Berlin derzeit fehlt.

*Interview: Jan Ahrenberg*