

## RECHTE

Weniger Platz,  
als vertraglich  
vereinbart

VON TILO KRAUSE

In einem Mietvertrag ist eine Wohnfläche von 55,75 Quadratmetern angegeben. Die tatsächliche Wohnfläche beträgt jedoch nur 51,03 Quadratmeter – eine Abweichung von 9,25 Prozent. Der Vermieter verlangt die Zustimmung zu einer Mieterhöhung und gibt im Erhöhungsverlangen die Fläche von 55,75 Quadratmetern an. Zu Recht? Oder muss er die geringere Fläche zugrunde legen?

Der BGH hat kürzlich entschieden, dass bei einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB (Erhöhung auf ortsübliche Miete) die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche und nicht die geringere tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen ist, wenn die Flächenabweichung nicht mehr als zehn Prozent beträgt. In einem solchen Fall liegt die Abweichung innerhalb der Toleranzgrenze; eine generelle Unwirksamkeit kommt nicht in Betracht, da die entsprechenden Schutzvorschriften nur solche Abreden erfassen, welche die formellen oder materiellen Voraussetzungen einer Mieterhöhung nach § 558 BGB verändern.

Der BGH setzt damit seine „Zehn-Prozent-Rechtsprechung“ bei Minderflächen fort. Es kommt also auch in Fällen von Mieterhöhungen darauf an, ob die Abweichung oberhalb dieser Marke liegt. Dann jedoch muss der Vermieter sowohl eine Minderung der Miete als auch eine Anpassung der Fläche bei der Erhöhung der Miete akzeptieren.

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

## IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kiegele, Oliver Rohloff  
Anzeigenleiter: Oliver Hauf (stellv. Geschäftsführer)Verlag: Postadresse 10171 Berlin,  
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;  
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax (030) 23 27 - 66 97  
Es gilt die Ergänzungs-Preisliste 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.deProduktion: 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.deRedaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Till Schröder  
Gestaltung: Daniela Heil, Martin Rümmele (DvD)

## Die Villen der Meister

Das Klima für moderne Architektur war einst günstig in Berlin, auch das Bauhaus hinterließ hier seine Spuren. Zu dessen 90. Jahrestag rücken fast vergessene Ikonen der Baukunst wieder ins Licht

VON VERA PACHE

Berlin war nicht immer architektonische Diaspora: Nach dem Ersten Weltkrieg entwickelte sich die Stadt zu einer Metropole der Moderne. „In keiner anderen kulturellen Sparte profilierte sich Berlin so sehr als Weltstadt der Avantgarde wie auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus“, sagt Annemarie Jaeggi, Leiterin des Bauhaus-Archivs in Berlin. Spätestens, seitdem die Siedlungen der Moderne im vergangenen Jahr zum Welterbe erklärt wurden, erinnern sich die Berliner wieder an die Vorreiter des sozialen Wohnungsbaus. Das Architektur-Größen wie Walter Gropius oder Mies van der Rohe hier jedoch auch Einfamilienhäuser und Villen realisiert haben, ist heute nur noch wenigen Experten präsent. „Die exponierten Villen und Wohnhausgruppen spiegeln jedoch wichtige Errungenschaften moderner Architektur wider“, erklärt Jaeggi. Der bis dato bevorzugten monumentalen, ausladenden Architektur, die sich mit herrschaftlichen Säulen und Freitreppen gefiel, setzten die Meister aus Dessau ihren schlichten Stil entgegen, der vor allem durch klare Linien und Funktionalität besticht.

## Haus Joseph Lewin

In der Fischerhüttenstraße zwischen Vorstadt villen mit gepflegten, grünen Vorgärten steht beispielsweise Haus Lewin von Walter Gropius. Er hat es 1927/28 für den wohlhabenden Kaufmann Joseph Lewin errichtet. Das Haus gilt als typischer Bau von Gropius, bereits einige Jahre zuvor hatte er in Dessau ähnliche Häuser für die am Bauhaus lehrenden Meister entworfen. Für Gropius war dieser Gebäudetyp Ausdruck seines modernen Lebens- und Wohngefühls: drei gestaffelte, weiße, aus dem Baukasten-System entwickelte Kuben, für die er Materialien wie Stahl, Glas und Beton verwendete.

Die zuständigen Behörden wollten den Entwurf zunächst nicht genehmigen – sie fürchteten, der für damalige Verhältnisse futuristische Bau würde das Straßenbild zu sehr beeinträchtigen. Und tatsächlich fällt das Gebäude mit dem Flachdach, das zur Straße hin weitgehend geschlossen ist, noch heute auf – obwohl in der Nachbarschaft noch einige weitere Bauten aus den 1920er- und 1930er-Jahren erhalten sind. Haus Lewin wurde in den Sechzigerjahren



GERRIT ENGEL

**Haus Kurt Lewin: Der Architekt Peter Behrens entwarf es nach den Prinzipien des Neuen Bauens.**



GERRIT ENGEL

**Landhäuser am Rupenhorn: Experimente mit neuen Materialien wie Linoleum und Trolit.**



BERLINER ZEITUNG/KAY HERSCHELMANN

**Haus Lemke: kleinteiliger Entwurf von hoher Funktionalität.**

renoviert und abgesehen von einer angebauten Garage ist das Haus in seinem ursprünglichen Zustand erhalten.

## Haus Kurt Lewin

Nicht weit entfernt, in Schlachtensee, steht ein weiteres Haus Lewin. Dies hat sich der Psychologe Kurt Lewin zwischen 1929 und 1930 von dem Architekten Peter Behrens errichten lassen. Der war zwar kein Bauhäusler, doch sowohl Walter Gropius als auch Mies van der Rohe haben vor ihrer Zeit in Dessau für das Büro von Behrens gearbeitet, wo sie auch den Schweizer Architekten Le Corbusier kennenlernten. Behrens gilt als Begründer der modernen, sachlichen Industriearchitektur.

Haus Kurt Lewin ist eins der wenigen Wohnhäuser, die Behrens nach dem Ersten Weltkrieg realisierte – auch er folgte dabei den Prinzipien des Neuen Bauens. Ähnlich wie Haus Joseph Lewin ist es ein schlichter, weiß verputzter Flachdachbau, der aus zwei ineinander verschachtelten Baukörpern besteht. Von außen nicht sichtbar: die Hauptwohnung in einem der doppelstöckigen Trakte ist von der Einliegerwohnung getrennt, die der Bauherr für seine Tochter einrichten ließ. Durch mehrere Fensteröffnungen und einen Treppenaufgang mit darüber liegendem Vordach wirkt das Haus von der Straßenansicht aus weniger verschlossen und fällt auf durch seine asymmetrische aber dennoch wohlproportionierte Komposition.

## Haus Lemke

In Hohenschönhausen errichtete Mies van der Rohe 1932 das Haus Lemke – sein letztes Gebäude auf deutschem Boden. 1938 emigrierte er nach Amerika. Unter seinen europäischen Bauten nimmt das Gebäude eine Sonderstellung ein, kleinteilig im Aufbau und doch äußerst zweckmäßig. „Am Bauhaus ließ er seine Studenten ähnliche einfache Entwürfe zeichnen“, sagt Wita Noack, die Leiterin des Hauses. Der Grundriss des eingeschossigen roten Backstein-Gebäudes erinnert an zwei L-förmige Blöcke. Die für das Bauen der Zeit so typischen, großen Fensterfronten in Wohn- und Arbeitszimmer öffneten sich über eine Terrasse hin zum Garten. Bis 1989 war das Haus kaum bekannt. Nach 1945 war der Grund, auf dem Haus Lemke steht, von der Roten Armee beschlagnahmt. Später nutzte es das Ministerium für Staatssicherheit als Wäscherei, Aufenthaltsraum und Kantine