

## RECHT

## Fehler in der Abrechnung richtig rügen

VON JAN HARTMANN

Eigentlich sind die Pflichten klar verteilt: Der Vermieter muss die Betriebskosten jährlich abrechnen, wofür er ein weiteres Jahr nach Ende der Abrechnungsperiode Zeit hat. Überschreitet er diese Frist, kann er dem Mieter gegenüber keine Nachforderungen mehr geltend machen. Dieser wiederum ist ebenfalls gehalten, seine Einwände innerhalb eines Jahres nach Zugang der Abrechnung zu formulieren, da seine Ansprüche sonst verlöschen.

Knifflig wird es nun, wenn die Abrechnung immer wieder den gleichen Fehler enthält. Denn einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (Az: VIII ZR 185/09) zufolge reicht es nicht aus, wenn der Mieter diesen Fehler nur ein Mal rügt. In dem Fall hatte der Mieter in zwei aufeinanderfolgenden Jahren gegen einen zu Unrecht erhobenen Posten Widerspruch eingelegt, im dritten Jahr jedoch geschwiegen. Die Richter erkannten deshalb sein an sich berechtigtes Anliegen nicht an. Sie argumentierten, dass der Einspruch des Mieters gegen die Abrechnung auch dazu diene, Klarheit für den Vermieter zu schaffen – wenn er dafür zunächst alte Abrechnungen überprüfen müsse, sei diese nicht mehr gegeben. Diese Entscheidung zeigt einmal mehr, wie wichtig die rechtzeitige und vollständige Beanstandung einer fehlerhaften Betriebskostenabrechnung ist.

Jan Hartmann ist Rechtsanwalt für Miet- und WEG-Recht in der Rechtsanwaltskanzlei RKKM, Berlin.

## IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kieglend, 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.berliner-zeitungsdruck.de

Produktion: Raufeld Medien GmbH,  
Paul-Lincke-Ufer 42/43, 10999 Berlin,  
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20  
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.deRedaktion: Jan Ahrenberg (verantw.), Till Schröder  
Gestaltung: Daniella Heil, Martin Rümmele (C/O)

## ZUR LAGE DER STADT

## Ängste abbauen

Architekten und Urbanisten zur Lage der Stadtentwicklung in Berlin. In dieser Folge: Riklef Rambow



BENJAMIN PRITZKULEIT



GRAFT

**Falsche Bescheidenheit: Die Temporäre Kunstgalerie am Schlossplatz wirkt abweisender als der nie realisierte Entwurf der Graft-Architekten.**

Bauliche Qualität hängt immer auch davon ab, ob Architekten die Öffentlichkeit und Bauherren von ihren Visionen überzeugen können. Nicht immer gelingt das, auch weil sich die Deutschen im Vergleich zu ihren europäischen Nachbarn nur wenig für Architektur interessieren. Ein Gespräch mit dem Architekturpsychologen Riklef Rambow über die Grundzüge der Architekturvermittlung und die Probleme der Berliner Stadtplanung.

**Herr Rambow, welche Architektur zeigen Sie Berlin-Besuchern?**

Eine Route, die ich sehr gerne gehe, führt über Oranien- und Kochstraße, an der Topographie des Terrors und dem Gropius-Bau vorbei bis zum Potsdamer Platz. Das ist eine Strecke, auf der sich die Schichten der Stadt zum Teil im 100-Meter-Rhythmus überlagern. Dazu gehören die Gebäude der Internationalen Bauausstellung von 1987, die Überreste des Dritten Reiches und der Mauer ebenso wie die Nachwendegebäude, zum Beispiel das GSW-Hochhaus.

**Gibt es auch Gebäude, die Sie Ihrem Besuch nur ungern zeigen würden?**

Es gibt natürlich eine Menge Bauten, die eher misslungen sind, die ich aber gerade deshalb auch zeigen würde. Etwa die O2-Arena oder das neue Hotel am Hauptbahnhof, die finde ich sensatio-

nell schlecht. Auch das in Planung befindliche Hotel auf der nordwestlichen Seite des Bahnhofs ist so ein Gebäude, für das man sich nach der Fertigstellung wohl eher schämen wird.

**Das sind kommerzielle Gebäude, bei denen die Architektur für die Investoren ohnehin zweitrangig ist.**

Es gibt auch weniger triviale Beispiele, wie etwa die Temporäre Kunstgalerie auf dem Schlossplatz. Die finde ich architektonisch ziemlich misslungen. Ich verstehe nicht, warum ausgerechnet an dieser Stelle eine solche Kiste ein angemessenes kulturelles Statement sein soll.

**Das müssen Sie erklären.**

Da geht es bereits um die Fähigkeit, Architektur zu vermitteln und für den Laien verständlich zu machen. Mich stört an der Temporären Kunstgalerie, dass sie ein Bild von zeitgenössischer Architektur vermittelt, das unheimlich schwer zugänglich ist. Weil die Assoziation an einen Baumarkt so übermächtig ist. Da bleibt bei den meisten Menschen der Eindruck zurück: Wenn die Architekten an einer solchen Stelle nichts anderes hinbekommen, dann gute Nacht, Marie!

**Wie hätte denn eine Architektur ausgesehen, die das Publikum eher erreichen würde?**

Dieser zentrale Ort hätte durchaus eine spektakulärere Architektur vertragen, zum Beispiel die von den Architekten Graft vorgeschlagene „Wolke“. Auch wenn sie vielleicht schwer zu realisieren gewesen wäre, so hätte sie doch auch einen wesentlich direkteren Zugang ermöglicht.

**Die Wolke erinnert eher an eine Skulptur als an ein Gebäude. Warum sollte das Publikum eine solch futuristische Architektur leichter verstehen?**

Weil sie attraktiv ist und neugierig macht. Ich glaube, dass die nur scheinbare Bescheidenheit der Temporären Kunstgalerie keineswegs Schwellenängste abbaut. Sie lädt nicht dazu ein, einfach mal reinzuschauen. Die bewusste Anti-Repräsentativität wird von vielen gerade an diesem Ort, der ja einer der prominentesten der Republik ist, als abweisend und feindselig wahrgenommen.

**Viele Architekten beklagen, dass die Deutschen sich – im Gegensatz etwa zu den Franzosen oder Engländern – wenig für Architektur interessieren. Stimmt das? Oder sind die Architekten hierzulande nur ungeschickter in der Selbstvermarktung?**

So gering, wie es manchmal erscheint, ist das Interesse an Architektur auch in Deutschland nicht. Natürlich wünscht man sich manchmal eine größere Vorbildung. Aber es gibt eben auch

auf der Anbieterseite Defizite, also bei den Architekten, den Verbänden und der Stadtplanung. Auch wenn Architektur etwas ist, das uns alle jederzeit umgibt, darf man nicht voraussetzen, dass sich allein deshalb schon jeder für ihre kulturelle Dimension interessiert. Diese Vermittlung muss immer wieder auf attraktive Weise von den Profis geleistet werden.

#### Wie gelingt das?

Die Tage der offenen Tür im Neuen Museum waren in dieser Hinsicht ein Riesenerfolg. Ich fand es bemerkenswert, in welcher Intensität es dort gelungen ist, sehr unterschiedliche Menschen dazu anzuregen, sich mit der komplexen Geschichte eines Gebäudes, seiner Überarbeitung und heutigen Funktion auseinanderzusetzen. Durchaus kontrovers, aber überwiegend konstruktiv. Allerdings findet man nun, nach der Eröffnung, leider kaum noch Informationen zur Architektur.

**Nun war es das erklärte Ziel, die Geschichte dieses Gebäudes lesbar zu machen. Das funktioniert natürlich nicht überall. Wie kann man Laien bauliche Qualität auch bei Alltagsobjekten vermitteln?**



Man muss auf verständliche Weise und ohne Arroganz zeigen, wie viele unterschiedliche Aspekte in der Planung eine Rolle spielen und warum bestimmte Entscheidungen getroffen wurden. Man muss die Fragen und Einwände der Laien ernst nehmen und gute Argumente für die eigene Position haben. Man muss Neugier wecken und dann mit offenen Karten spielen, überraschende und interessante Einblicke ermöglichen.

**Gibt es ein Beispiel, von dem Sie sagen: Da hat sich der Architekt erfolgreich um die Gunst des Publikums bemüht, und das ist auch dem Projekt zuzugute gekommen?**

Die Kommunikation der Hafencity in Hamburg finde ich in weiten Teilen sehr

professionell. Es wird in ganz unterschiedlichen Informationstiefen und mit verschiedenen Medien erläutert, was von wem warum und wann gebaut wird. Jeder kann sich gemäß seinem Interesse und Vorwissen damit beschäftigen und so teilhaben am Wachstum der Stadt.

#### Gibt es in Berlin ähnliche Erfolge?

Insgesamt war die Infobox am Potsdamer Platz gelungen. Auch das Konzept der „Schaustelle Berlin“, bei der den Bürgern zahlreiche Baustellen im Stadtgebiet zugänglich gemacht wurden, war ein großer Erfolg. Gegen das Spektakuläre als Türöffner ist grundsätzlich nichts einzuwenden, wenn man wirklich eine breite Öffentlichkeit für Architektur interessieren will. Wichtig sind auch große Stadtmodelle, an denen man die Entwicklung der Stadt nachvollziehen kann.

**Von denen es sehr schöne Exemplare im Gebäude der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gibt ...**

Und wenn man sich mal zum Köllnischen Park verirrt, sieht man, wie begeistert sich zum Beispiel Schulklassen mit diesen Modellen beschäftigen können. Das Problem ist nur: Diese Modelle müssten eigentlich in einem zentral gelegenen Architekturzentrum präsent

tiert werden. In einem Gebäude, an dem man kaum vorbeigehen kann und bei dem man von außen schon sieht, was einen drinnen erwartet. Und wo es dann weitere attraktive Informationsangebote zur aktuellen Architektur gibt.

#### Wo könnte das sein?

Die Bauakademie wäre ein geeigneter Ort. Doch da sieht die Situation im Moment sehr ungünstig aus. Ich könnte es mir auch im Schloss vorstellen. Ja, warum eigentlich nicht im Humboldt-Forum, wenn es denn unbedingt sein muss? Nein, eigentlich wäre eine zeitgenössische, offene Architektur sinnvoller, so etwas wie der Berlin-Pavillon im Hansaviertel, aber mittendrin.

**Und von welcher Stadt könnte Berlin noch lernen und was?**

Hinsichtlich der Architekturvermittlung ist Wien mit dem Architekturzentrum im Museumsquartier ein Vorbild, auch Rotterdam mit dem niederländischen Architektur-Institut. Und von Frankfurt am Main könnte Berlin lernen, wie man sich ein Flussufer zurückeroberet. Aber vieles an Berlin finde ich auch schon ziemlich gut.

*Interview: Jan Ahrenberg*