

Rechtliches

Asbestbelastung in Mieträumen - Rechtsfolgen und Handlungspflichten für den Vermieter

Asbest ist ein Sammelbegriff für bestimmte Silikatminerale. Dieses Material wurde in Deutschland aufgrund der Hitzebeständigkeit und der guten Isolierfähigkeit insbesondere in den Sechziger und Siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts in der Bauwirtschaft in breitem Umfang verwendet. Gesundheitliche Gefahren bei der Verwendung von Asbest als Baustoff waren allerdings schon vor 1960 in gewissem Umfang bekannt. Aufgrund weiterer wissenschaftlicher Erkenntnisse wurde auf die Nutzung von Asbest beim Wohnungsbau sukzessive verzichtet. Jedoch wurde erst im Jahr 1993 die Nutzung und Verwendung von Asbest gesetzlich verboten (vgl. dazu die [Gefahrstoffverordnung](#)).



Ein Blick auf Berlin. In so manchem Gebäude versteckt sich Asbest. Wie man damit umgeht beschreibt das Informationsblatt Asbest in Gebäuden der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Bild und das Informationsblatt öffnet sich als PDF.

Asbest findet sich demgemäß auch heute noch in älteren Wohnungsbeständen wie z. B. in dort verbauten Fußbodenbelägen aus Kunststoff, Dacheindeckungen oder Nachtspeicheröfen. Asbest kann bei entsprechender Exposition schwerwiegende Krankheiten wie Asbestose, Bronchialkarzinome und Tumore des Rippen- und Bauchfells verursachen. Krankheitssymptome können auch Jahrzehnte nach der Exposition auftreten.

Aufgrund der in Betracht kommenden schwerwiegenden gesundheitlichen Gefahren sind Mieter heutzutage sehr sensibilisiert, wenn die Verwendung von Asbest für die von ihnen bewohnten älteren Bestandsgebäude in Betracht kommt bzw. im Raum steht. Vorstellbar sind massenweise Kündigungen der Mietverhältnisse der betreffenden Gebäude oder umfangreiche Mietminderungen, auch wenn die Verwendung von Asbest in dem konkreten Gebäude für den jeweiligen Mieter

mangels Expositionsgefahr medizinisch gesehen ungefährlich sein sollte. Ein Vermieter sollte daher sehr genau prüfen, zu welchem Zeitpunkt und vor allem in welcher Form er in der Öffentlichkeit oder gegenüber der Mieterschaft Stellung nimmt zu einer möglichen Asbestbelastung eines Gebäudes.

Wenn Anhaltspunkte dafür vorhanden sein sollten, dass ein bestimmtes Gebäude beim Bau unter Verwendung von Asbest erstellt worden ist, stellt sich damit für jeden Vermieter und für jedes Wohnungsunternehmen die Frage, wie mit dieser Information umzugehen ist. Fraglich ist, welche Informationspflichten den Vermieter gegenüber dem Mieter treffen, welche Untersuchungspflichten er hat (z. B. Begutachtung durch Sachverständige), ob er zur Durchführung baulicher Maßnahmen verpflichtet ist und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter mit Schadensersatzforderungen oder (rechtlich begründeten) Mietminderungen zu rechnen hat.

Mit dieser Stellungnahme sollen unter Heranziehung der einschlägigen Rechtsprechung Leitlinien im Umgang mit der Problematik der Asbestbelastung von Bestandsgebäuden in rechtlicher Hinsicht dargestellt und entwickelt werden. Dieses kurze Skript und die darin erwähnte Rechtsprechung sollen Vermietern ein generelles Bild von den Rechtsfolgen und Pflichten bei erkannter Asbestbelastung sowie eine grundsätzliche erste Orientierung vermitteln. Das Skript kann eine rechtliche (und technische) Einzelfallberatung nicht ersetzen und beansprucht auch keine Gültigkeit für jeden Einzelfall, zumal die Rechtsprechung zu dieser Thematik sehr uneinheitlich ist.

I. Der Begriff „Asbestbelastung“ – Belastungsgrenze und Mangel der Mietsache

Zu untersuchen ist zunächst, unter welchen Voraussetzungen überhaupt von einer „Asbestbelastung“ und einem darauf fußenden „Mangel der Mietsache“ die Rede sein kann. Bei vielen gesundheitsschädlichen Stoffen wie Blei gibt es bestimmte Grenzwerte, bei deren Überschreiten der Vermieter zum Austausch und zur Beseitigung der Gefahrenquellen verpflichtet ist, wie z. B. durch Austausch der alten (bleibelasteten) Hausinstallation. Bei Asbest gibt es jedoch keine gesetzlich festgelegten Grenzwerte.

Als Richtwert für Asbestkonzentrationen in der Luft existiert derzeit nur der sog. TRK-Wert für Arbeitsplätze, an denen mit Asbest umgegangen wird, der jedoch nicht übertragbar sein soll auf Mietwohnräume (**Lindner/Figura, 4. Auflage 2017, Kapitel 14, Fn. 833**). Auch die Asbestrichtlinie für die Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden, in der drei unterschiedliche Dringlichkeitsstufen zur Sanierung normiert werden, wurde bisher von der mietrechtlichen Rechtsprechung nicht als maßgeblich für die Frage einer potenziellen Gesundheitsgefährdung angesehen (**Lindner/Figura, 4. Auflage 2017, Kapitel 14, Fn. 833**).

Darauf hinweisend hat das **OLG Hamm in einem Urteil vom 13.02.2002 - 30 U 20/01** wie folgt ausgeführt:

„Für den Schadstoff Asbest, für den gesicherte Grenzwerte nicht normiert sind, ist mittlerweile anerkannt, dass das Vorhandensein dieses Stoffes in Räumen, in denen sich Personen aufhalten, zu einer Gesundheitsbeeinträchtigung bei diesen Personen führen kann. Der durch den Senat angehörte Sachverständige hat hierzu überzeugend ausgeführt und klar festgestellt, dass jede Asbestbelastung eine Gesundheitsgefahr darstellt und dass Asbest prinzipiell schädlich ist. Demgemäß sind Mieträume mangelhaft, wenn die konkrete Besorgnis begründet ist, dass in ihnen Asbestfasern in nicht unerheblichem Umfang freigesetzt werden.“

Dem ist zuzustimmen. Wenn und falls Asbestfasern in nicht unerheblichem Umfang in einer Wohnung freigesetzt sind oder zumindest die konkrete Besorgnis der Freisetzung von Asbest in nicht unerheblichem Umfang begründet ist, dann liegt ein rechtlich relevanter Fall einer Asbestbelastung vor, der weitere rechtliche Folgen und Handlungspflichten des Vermieters nach sich zieht. Allerdings hat das OLG Hamm nicht definiert, ab wann und bei welchem Umfang denn eine Asbestbelastung „in nicht unerheblichem Umfang“ vorliegt.

Aus der mietrechtlichen Fachliteratur weist Eisenschmid in der aktuellen Auflage des „Schmidt-Futterer“ darauf hin, dass „... jede Asbestfaser schon die Gesundheit beeinträchtigen kann“ (**Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, § 536 BGB, Rn. 175**) und daher regelmäßig von einem Mangel ausgegangen werden müsse. Es könne laut Eisenschmid „keine Nullrisikozone“ geben.

Diese Einordnung von Eisenschmid erscheint zu weitgehend. Stattdessen wird man mit dem OLG Hamm darauf abstellen müssen, dass die Asbestbelastung in einem „nicht unerheblichen Umfang“ vorhanden sein muss oder zumindest die konkrete Besorgnis einer „nicht unerheblichen Belastung“ mit Asbest vorliegen muss, um weitere rechtliche Folgen wie die Mangelhaftigkeit der Mietsache auszulösen.

Dazu wird es erforderlich sein, eine sachverständige Begutachtung der konkreten Mieträumlichkeiten durchzuführen. Nur dadurch lässt sich ermitteln, ob in der Raumluft Asbestfasern „in nicht unerheblichem Umfang“ (siehe OLG Hamm) vorhanden sind. Die Asbestfasern müssen dazu geeignet sein, die Gesundheit zu schädigen. Nur dann kann eine Asbestbelastung in einem „nicht unerheblichen Umfang“ vorliegen. Denn die Frage, ob eine Asbestbelastung als „erheblich“ oder „unerheblich“ anzusehen ist, muss davon abhängig gemacht werden, ob durch die konkrete Belastung bereits die Gefahr einer Gesundheitsschädigung möglich erscheint.

Mit dieser Zielrichtung hat auch das **Landgericht Berlin mit Beschluss vom 04.08.2015 zu 63 S 112/15** wie folgt ausgeführt:

„... Aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils stehen den Klägern (Anmerkung: den Mietern) gegenüber dem Beklagten (Anmerkung: dem Vermieter) die geltend gemachten Mängelbeseitigungsansprüche nicht zu; denn die von ihnen inne gehaltene Wohnung ist nicht mangelbehaftet.

Weder die asbesthaltigen Fußbodenplatten noch der damit verbundene Kleber stellen einen solchen Mangel i. S. v. §535 Abs. 1 S. 2 BGB dar, wie sich unmittelbar aus dem Gutachten des Sachverständigen ... in Zusammenhang mit dessen mündlicher Erläuterung ergibt. Denn Raumluft- und Staubprobe ergaben gerade keine relevante Existenz asbesthaltiger Fasern, was auch in Ansehung des teilweise aufgebrochenen Fußbodens mangels nachweisbarer Belastung der Wohnung dazu führt, dass ein Mangel nicht vorliegt. Der Sachverständige hat ausdrücklich bestätigt, dass die Messungen unter praxisnahen Bedingungen - Aufenthalt mehrerer Personen und dadurch bedingte Belastung und Bewegung des Fußbodens - erfolgt sind ...“

Das LG Berlin stellt mit dieser Entscheidung somit darauf ab, ob eine „relevante Existenz asbesthaltiger Fasern“ in der Raumluft und Staubprobe nachweisbar sei. Die vom LG Berlin als „relevante Existenz asbesthaltiger Fasern“ bezeichnete Menge an Asbestfasern in der Raumluft und der Staubprobe läuft auf das gleiche Ergebnis wie die Entscheidung des OLG Hamm hinaus:

Eine extrem niedrige Asbestbelastung, die nach wissenschaftlichen Erkenntnissen nicht gesundheitsgefährdend ist, ist „nicht relevant“ und zugleich auch „unerheblich“. Das lässt sich auch rechtlich gut begründen und nachvollziehen:

Ein Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 BGB ist gegeben, wenn eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand der Mietsache vorliegt (Weidenkaff, in: Palandt, Kommentar zum **BGB, 78. Auflage 2019, § 536, Rn. 16**).

Der Mieter kann immer (auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Mietvertrag) berechtigterweise erwarten, dass die Nutzung der Mietsache ohne gesundheitliche Gefahren für ihn möglich ist. Wenn in der Raumluft oder der Staubprobe Umweltgifte bzw. Asbestfasern gemessen werden in einem Umfang, der derart gering ist, dass eine Gesundheitsschädigung nicht möglich erscheint,



Hinweise zum Umgang bei der Entsorgung gibt die Broschüre UmweltWissen – Abfall Asbest des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. **KLICKEN** Sie einfach auf das Titelbild und die Broschüre öffnet sich als PDF

dann ist diese Asbestbelastung als „nicht relevant“ und zugleich auch als „unerheblich“ anzusehen. Denn dann bestehen auch keine gesundheitlichen Gefahren für den Mieter.

So hat auch der **BGH mit Urteil vom 02.04.2014 zu VIII ZR 19/13** in einem etwas anders gelagerten Fall, bei dem ein Mieter Feststellungsklage gegen den Vermieter erhoben hat mit dem Antrag auf Feststellung, dass der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter und seinen Angehörigen jegliche Schäden zu ersetzen, die ihnen in der Zukunft mal durch den früheren Asbestkontakt in der Mietwohnung entstehen, die Feststellungsklage des Mieters abgewiesen. Der BGH hat die Klageabweisung damit begründet, dass der in dem Verfahren zuständige Sachverständige die von ihm überprüfte anzunehmende Exposition der Kläger (Mieter) mit Asbestfasern als im Niedrigbereich liegend („sehr, sehr gering ...“) angesehen habe und mit einer daraus resultierenden Tumorerkrankung „nicht zu rechnen“ sei.

Auch der BGH sieht somit den bloßen Umstand, dass Asbest in einem Gebäude verbaut ist, nicht unbedingt als „Mangel“ an, sofern die Wahrscheinlichkeit des Eintritts gesundheitlicher Schäden für den jeweiligen Bewohner als „sehr gering“ anzusehen ist. Diese Erkenntnis ist insbesondere relevant für die vielen Fälle, in denen zwar Asbest in einem Gebäude verbaut ist, welches aber aufgrund der Bindung in der Bausubstanz nicht zu einer Exposition des Mieters führt.

In der zitierten Entscheidung des **LG Berlin vom 04.08.2015 zu 63 S 112/15** war es ebenfalls unstrittig, dass asbesthaltige Bauteile verbaut waren (Fußbodenplatten und Kleber). Da aber keine relevante Asbestbelastung in der Raumluft und bei der Staubprobe gemessen werden konnte, sah das LG Berlin folgerichtig auch keinen Mangel der Mietsache im Sinne von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB als gegeben an (im Ergebnis ebenso schon die 65. Zivilkammer des **LG Berlin mit Urteil vom 03.12.2014 zu 65 S 220/14**).

Als Fazit bleibt festzuhalten: Wenn in einem Gebäude Asbest verbaut ist, dann stellt das nicht automatisch einen „Mangel“ im Sinne des Mietrechts dar. Eine mietrechtlich relevante Asbestbelastung liegt grundsätzlich dann vor, wenn die vorliegende Asbestbelastung in einem „nicht unerheblichen Umfang“ vorliegt, der somit auch dazu geeignet ist, die Gesundheit zu schädigen. In einem solchen Fall wird der Mieter auch nicht warten müssen, bis eine asbestbedingte Krankheit ausbricht. Der Mieter hat dann sämtliche bekannten Mängelrechte. Die Frage, ob eine gesundheitsschädliche Asbestbelastung vorliegt, wird entscheidend davon abhängen, ob das verbaute Asbest zu einer Exposition des Mieters mit Asbest führen kann. Wenn der Asbest so in der Bausubstanz gebunden ist, dass dem Mieter dadurch keine Gesundheitsschädigung droht, dann ist die Asbestbelastung als „unerheblich“ anzusehen. Es liegt dann auch kein Mangel der Mietsache vor.

Die Frage, ob eine „nicht unerhebliche“ Belastung mit Asbest gegeben ist, bedarf einer Überprüfung durch einen Sachverständigen. Dabei sind Messungen z. B. der Raumluft und des Staubaufkommens durchzuführen. Diese Überprüfung sollte der Vermieter schon aus eigenem Interesse bzw. aus Haftungsgründen durchführen lassen, insofern sich für ihn bestimmte Anhaltspunkte für eine Asbestbelastung in einem Gebäude ergeben. Gesetzliche Grenzwerte für Asbestbelastung zur Ermittlung eines Mangels der Mietsache gibt es nicht.

II. Asbestfreisetzungen nach oder durch Arbeiten an der Mietsache/Ansprüche des Mieters und Verjährungsfristen/Kosten der Asbestbeseitigung

Auch wenn zunächst (jahrzehntelang) keine relevante Asbestbelastung in der Wohnung vorhanden war, so kann sich das infolge von baulichen Arbeiten an der Wohnung, durch Abnutzung (z. B. abnutzungsbedingter Bruch von Fußbodenbelägen mit Asbestgehalt) oder sogar durch übliche und vertragsgerechte Tätigkeiten des Mieters wie das Einschlagen von Nägeln in die Wand zum Aufhängen von Bildern ändern.

In diesem Fall besteht dann jedenfalls mit dem Zeitpunkt der Asbestfreisetzung in gesundheitsgefährdender (und somit „relevanter“) Weise ein Mangel der Mietwohnung. Die Miete ist dadurch

gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits kraft Gesetzes gemindert. Denn die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch ist beeinträchtigt. Der Umfang der Minderung ist jeweils davon abhängig, inwiefern der Gebrauch der Mietsache eingeschränkt ist. In der Rechtsprechung wurden dazu Minderungsquoten von 10 % bei nur leichter Gebrauchsbeeinträchtigung (**LG Berlin, 16. Januar 2013, 65 S 419/10**) bis hin zu 100 % bei schwerwiegender Asbestbelastung der Wohnung mit sichtbaren Belastungen von Asbeststaub ausgeurteilt (**LG Dresden, 25. Februar 2011, 4 S 73/10**).

Der Mieter kann gemäß § 812 BGB auch rückwirkend (bis zur Grenze der Verjährung) bereits vorbehaltlos an seinen Vermieter gezahlte Mieten im Umfang der Minderung zurückfordern, wenn der Mieter - so wie im Regelfall - nichts von der Asbestbelastung wusste.

Gemäß § 195 BGB beträgt die Verjährungsfrist betreffend den Rückforderungsanspruch für überzahlte Mieten 3 Jahre. Zu beachten ist jedoch, dass diese Frist gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 1, 2 BGB erst am Schluss des Jahres beginnt, in dem der Anspruch entstanden ist und zudem der Gläubiger von dem den Anspruch begründenden Sachverhalt Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte Kenntnis erlangen müssen.

Bei einer Asbestbelastung der Wohnung wird der Mieter im Normalfall nichts davon wissen, dass seine Wohnung asbestbelastet ist und ihm somit Mängelrechte zustehen. Der Mieter hat somit keine Kenntnis von dem Mangel und die dreijährige Verjährungsfrist beginnt nicht zu laufen. Das BGB setzt in § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB für solche Fälle eine wesentlich längere Verjährungsfrist an. Nach § 199 Abs. 4 BGB besteht eine zehnjährige Verjährungsfrist, wenn beim Mieter keine Kenntnis und auch keine grob fahrlässige Unkenntnis über die Asbestbelastung seiner Wohnung gegeben war.

Im Ergebnis hat der Mieter bei (der üblicherweise vorliegenden) Unkenntnis über eine vorhandene Asbestbelastung der Wohnung zusätzlich und neben etwaigen anderen Rechten auf Schadensersatz z. B. wegen gesundheitlicher Schäden somit die Möglichkeit, für bis zu zehn Jahre zurückliegend überzahlte Mieten zurückzufordern.

Dem Mieter steht zudem ein Anspruch gemäß § 535 BGB auf Beseitigung der in der Wohnung vorhandenen (gesundheitsschädlichen) Asbestbelastung zu, somit auf Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes. Der Vermieter ist in solchen Fällen dazu gehalten, unverzüglich zu reagieren und vorhandene Asbestbelastungen so schnell wie möglich zu beseitigen, insofern Gesundheitsgefahren denkbar sind. Der Mieter kann bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 536 a Abs. 1 BGB gegenüber dem Vermieter Schadensersatz geltend machen. Dafür ist grundsätzlich eine vorherige Fristsetzung des Mieters erforderlich. Das Erfordernis einer Fristsetzung kann aber entfallen, insbesondere dann, wenn den Vermieter ein Verschulden trifft (z. B. weil er den Mieter nicht rechtzeitig über das Vorliegen von Asbestbelastung gewarnt hat und dem Mieter dann aufgrund der nicht erfolgten Aufklärung durch den Vermieter ein Schaden entstanden ist).

Die Schadensersatzansprüche richten sich dem Umfang nach auf sämtliche Schäden, die dem Mieter infolge des schädigenden Ereignisses entstehen. Das betrifft somit auch Folgeschäden wie z. B. Umzugskosten oder Hotelaufenthalte. Auch Personen- oder Sachschäden (z. B. am Mobiliar des Mieters) sind ersatzfähig, ebenso wie etwaige mit dem Personenschaden verbundene Folgeschäden (Gutachterkosten, Verdienstausschlag, Behandlungskosten). Wenn der Schaden bereits eingetreten sein sollte (z. B. eine asbestbedingte Krankheit oder ein Schaden am Mobiliar des Mieters) und ein Verschulden des Vermieters vorliegt, dann ist ebenfalls keine Fristsetzung des Mieters erforderlich.

Die Haftung des Vermieters bei Vorliegen einer mietrechtlich relevanten Asbestbelastung ist somit weitgehend und umfangreich. Die Möglichkeiten des Vermieters, sich auf die Einrede der Verjährung zu berufen, sind sehr eingeschränkt. Bei Schadensersatzansprüchen betreffend eine Verletzung des Körpers des Mieters bzw. seiner Angehörigen besteht gemäß § 199 Abs. 2 BGB sogar eine

30-jährige Verjährungsfrist, beginnend ab dem Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses, somit z. B. der erstmaligen Asbestexposition.

Ein Sonderfall eines Mangels der Mietwohnung ist dann gegeben, wenn die Asbestfreisetzung zwar noch nicht erfolgt ist, jedoch durch vertragsgerechte Tätigkeiten eines Mieters wie das Einschlagen eines Nagels oder eine mietrechtlich zulässige Anbohrung einer (asbesthaltigen) Wand erfolgt, um z. B. einen Schrank zu befestigen. In einem solchen Fall, wenn also die Freisetzung von Asbest bereits durch vertragsgemäße und übliche Tätigkeiten eines Mieters erfolgt, ist ein Mangel der Mietsache bereits darin zu sehen, dass der Mieter die Mietsache nicht in üblicher Art und Weise nutzen kann. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, das Mietobjekt vertragsgemäß zu nutzen, wozu auch das Einschlagen eines Nagels oder kleinere Bohrarbeiten gehören. Wenn diese Tätigkeiten nicht möglich sind, ohne dadurch Asbest freizusetzen, so ist der Mangel darin zu sehen, dass der Mieter die Mietsache nicht vertragsgemäß nutzen kann.

Wenn die Asbestfreisetzung erst durch Arbeiten des Vermieters an der Mietsache erfolgt (z. B. Abbruch vorhandener Balkone, die mit Asbest belastet sind), dann liegt ab dem Zeitpunkt der Asbestfreisetzung ein Mangel der Mietsache vor, so dass der Mieter die oben beschriebenen Rechte geltend machen kann.

Für Arbeiten an der Mietsache sind bei Asbestbelastung zudem die seit 1996 geltende Asbestrichtlinie nebst der TRGS 519 „Asbest Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten“ und die Gefahrstoffverordnung zu beachten. Die Technische Regel für Gefahrstoffe TRGS 519 ist die wichtigste Vorschrift für die Durchführung von Asbestsanierungsarbeiten und behandelt die Vorgehensweise und Schutzmaßnahmen bei Asbestsanierungen. Die TRGS 519 sieht betreffend die Durchführung von Arbeiten an einem Gebäude (anders als im „Ruhezustand“) auch bestimmte Grenzwerte vor, die bei dem Umgang mit Asbest zu beachten sind. Die bei der Arbeit mit Asbest zu beachtenden Schutzmaßnahmen und Vorgaben sind umfangreich und sollen hier nicht im Einzelnen dargestellt werden. Bei solchen Arbeiten an einem asbestbelasteten Gebäude ist die Einschaltung von spezialisierten Fachfirmen erforderlich. Bei Arbeiten an einem asbestbelasteten Gebäude (Modernisierungsmaßnahmen, Instandsetzungsmaßnahmen,...) entstehen somit im Zusammenhang mit der Asbestbeseitigung Zusatzkosten für die besonderen Schutzmaßnahmen, Entsorgungstätigkeiten, etc.

Diese Kosten zur Beseitigung von Asbestvorkommen und damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen stellen reine Instandsetzungsmaßnahmen dar und sind daher nicht auf den Mieter als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 559 Abs. 1 BGB umlegbar, selbst wenn sie im Rahmen und im Zuge einer Modernisierungsmaßnahme erfolgen.

III. Informationspflichten und Aufklärungspflichten des Vermieters

Fraglich ist, ab welchem Zeitpunkt der Vermieter seinen Mieter über eine etwaige Asbestbelastung informieren muss. Dazu gibt es keine einheitliche und letztverbindlich gesicherte Linie in der Rechtsprechung. Sehr restriktiv und in diesem Punkt vermietetfeindlich erscheint dabei das Urteil des **Landgerichts Berlin vom 17.01.2018 zu 18 S 140/16**.

Das Landgericht Berlin hat sich inhaltlich unter anderem mit der Frage befasst, ab wann und zu welchem Zeitpunkt ein Vermieter gegenüber seinem Mieter zur Aufklärung über die Verwendung asbesthaltiger Materialien bei dem jeweiligen Gebäude verpflichtet ist. Im Fall des LG Berlin handelte es sich um eine Wohnung, die von den Mietern (Klägern) im Jahr 1980 als Erstbezug bezogen wurde. Der Fußboden der Wohnung war mit asbesthaltigen „Floor-Flex-Platten“ belegt. Die Platten sind bereits in der Bauphase (durch Handwerker des Vermieters) zerschnitten worden, um Platz für Anschlüsse zu schaffen. Zudem haben auch die Mieter während der Mietzeit mehrfach Teppiche verlegt und bei einer Renovierung im Jahr 2010 festgestellt, dass die vorhandenen „Floor-Flex-Platten“ teilweise abnutzungsbedingt gebrochen waren. Die Mieter haben die Platten dann entsorgt. Der Vermieter hat die Mieter erst im Jahr 2013 mit einem Anschreiben darüber informiert, dass die Wohnung unter Verwendung asbesthaltiger Materialien erstellt worden ist.

Nach Ansicht der klagenden Mieter sei eine Haftung des Vermieters unter anderem auch deshalb begründet, weil er die Mieter erst im Jahr 2013 auf die Nutzung asbesthaltiger Materialien und die damit zusammenhängenden Gesundheitsgefahren hingewiesen hat. Die Mieter machten geltend, dass der Vermieter sie spätestens im Jahr 1993 mit Hinblick auf das seit 1993 geltende Verbot der Verwendung von Asbest als Baustoff darüber hätte informieren müssen, dass im Fußbodenbelag Asbest enthalten ist. Sie trugen vor, dass sie – bei entsprechender frühzeitiger Information- auf jegliche Arbeiten im Zusammenhang mit der Renovierung der Wohnung verzichtet hätten. Somit wären die Mieter dann auch keiner weitergehenden Asbestbelastung ausgesetzt gewesen, die sich durch das Entfernen der Fußbodenplatten und die Renovierung der Wohnung noch verstärkt hat.

Das LG Berlin hat diese Argumentation der Mieter gestützt und wie folgt ausgeführt:

„...Waren in der Wohnung tatsächlich asbesthaltige Materialien verbaut worden, so musste die Beklagte zu 2. als Bauherrin der Immobilie dies wissen. Als professionelle Vermieterin musste die Beklagte zu 2. nach dem Verbot asbesthaltiger Baustoffe im Jahre 1993, spätestens bei Erlass der Asbest-Richtlinie im Jahre 1996, erkennen, das von den asbesthaltigen Baustoffen im Falle ihrer Beschädigung konkrete Gesundheitsgefahren für die Mieter ausgehen konnten. Sie hatte zudem schon auf Grund des Baualters des Gebäudes hinreichenden Anlass, ihren Wohnungsbestand daraufhin zu untersuchen, ob bei der Errichtung asbesthaltige Baustoffe verwendet wurden.

Befanden sich in der Wohnung asbesthaltige Fußbodenplatten, so läge in dem unterlassenen Warnhinweis eine schuldhafte Verletzung der die Beklagte zu 2. nach §§ 241, 823 BGB treffenden Verkehrssicherungs-, Schutz- und Obhutspflichten. Auf eine konkrete Kenntnis des bei der Beklagten zu 2. zuständigen Sachbearbeiters kommt es dabei nicht an; die Beklagte müsste vielmehr schlüssig darlegen, welche Ermittlungen sie durchführte und aus welchen Gründen sie die ihren Mietern drohenden Gefahren gleichwohl nicht erkennen konnte. Dem sind die Beklagten nicht gerecht geworden...“

Das LG Berlin hat somit eine Verpflichtung des Vermieters gesehen, ab 1993 (mit dem Verbot asbesthaltiger Baustoffe) oder aber zumindest ab 1996 (Inkrafttreten der Asbestrichtlinie) die Mieter über die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe aufzuklären.

Das LG Berlin weist in seiner Entscheidung vom 17.01.2018 dem (professionellen) Vermieter die Pflicht zu, allein bereits mit Hinblick auf das Baualter des Gebäudes zumindest für den Zeitraum ab 1993 (Verbot der Verwendung von Asbest als Baustoff) bzw. 1996 (Inkrafttreten der Asbestrichtlinie) Ermittlungsmaßnahmen anzustellen dahingehend, ob in der Wohnung asbesthaltige Fußbodenplatten verwendet worden sind.

Diese Entscheidung wirkt auf den ersten Blick sehr restriktiv und vom Ergebnis her abwegig, denn danach hätte jeder professionelle Vermieter von Wohnungsbestand älterer Bauart zumindest für den Zeitraum ab 1993 bzw. 1996 die Verpflichtung, Ermittlungsmaßnahmen betreffend die etwaige Verwendung von Asbest als Baustoff anzustellen. Das erscheint unverhältnismäßig und realitätsfremd. Auch wenn Asbest bei vielen Bauten von vor 1993 verwendet worden sein mag, so betrifft das nicht automatisch sämtliche Gebäude älteren Baujahrs. Eine Vermutung der Verwendung von Asbest in Gebäuden von vor 1993 kann man nicht pauschal aufstellen.

Im Ergebnis und von der Begründung her konträr lauten andere Gerichtsentscheidungen insbesondere aus Berlin, sowohl von anderen Kammern des LG Berlin wie aber auch von Berliner Amtsgerichten.

Zugunsten der Vermieter wird dabei von Gerichten immer wieder aufgegriffen und darauf hingewiesen, dass ja dem Mieter (und nicht dem Vermieter!) die Darlegungs- und Beweislast dafür obliege, dass eine Mietwohnung asbestbelastet sei und dass der Vermieter eine Aufklärungspflicht verletzt habe.

Ausgehend hiervon hat das **LG Berlin mit einem Beschluss vom 23.01.2015 zu 18 S 253/14** eine

Verletzung der Verkehrssicherungspflichten bzw. eine Verletzung einer Aufklärungspflicht des Vermieters verneint. Der Vermieter hatte im Jahr 2013 eine Sanierung von in der Mietwohnung vorhandenen Asbestplatten durchgeführt. Das wurde ausgelöst durch eine Mitteilung der Mieter, wodurch der Vermieter erst auf die Asbestproblematik aufmerksam wurde. Das LG Berlin lehnte eine Haftung des Vermieters wegen einer Verletzung einer Aufklärungspflicht ab mit der Begründung, dass die Mieter eine Kenntnis des Vermieters über die Asbestbelastung nicht nachgewiesen hätten und hierzu auch nicht einmal ausreichend vorgetragen hätten. Die Mieter hätten nicht hinreichend dargelegt, dass der Vermieter mit der Möglichkeit der Verwendung von asbesthaltigen Materialien in der Mietwohnung hätte rechnen müssen. Das LG Berlin hat in dieser Entscheidung also den Umstand, dass das Gebäude bereits vor Inkrafttreten des Asbestverbots gebaut worden ist, nicht als „Vermutung“ für eine Asbestbelastung herangezogen.

In ähnlicher Weise hat das **AG Berlin-Neukölln mit Beschluss vom 04.08.2015 zu 16 C 141/15** eine Verletzung der Aufklärungspflicht seitens des Vermieters abgelehnt. In dem Sachverhalt waren asbestbelastete Bodenplatten sogar schon gebrochen, was von der Mieterin allerdings zunächst nicht angezeigt wurde. Die Vermieterin hat vom Vorhandensein der Asbestplatten in der Wohnung erst im Jahr 2013 nach Hinweisen der klagenden Mieter erfahren und hat die Wohnung dann umgehend saniert. Das AG Berlin-Neukölln führte hierzu aus wie folgt:

„...In Betracht käme ... eine Pflichtverletzung durch Unterlassen, namentlich der Aufklärung über den Umgang mit den Asbestplatten oder der Beseitigung der Asbestplatten nach Kenntnis. Dies erfordert jedoch, dass die Antragsgegnerin Kenntnis von ihrer Pflicht und mithin Kenntnis von den gebrochenen Platten hatte. Die Antragsgegnerin (Vermieterin) hat ausgeführt, dass sie vom Vorhandensein der Asbestplatten im Jahre 2013 erfahren und umgehend Sanierungsmaßnahmen eingeleitet hat....Soweit die Antragstellerin (Mieterin) behauptet, die Antragsgegnerin (Vermieterin) habe bereits im Jahre 1995 Kenntnis von den Asbestplatten gehabt, ist dieser Vortrag unsubstantiiert. Die Antragstellerin (Mieterin) trägt keinerlei Anhaltspunkte vor, woraus sich eine frühere Kenntnis der Antragsgegnerin (Vermieterin) ergeben könnte. Sie selbst trägt vor, dass sie erstmalig im Mai 2013 an die Antragsgegnerin hinsichtlich der Asbestplatten herangetreten ist...“

Auch das AG Berlin-Neukölln hat somit das Alter/Baujahr des Objekts nicht einmal als Indiz herangezogen, um daraus eine Aufklärungspflicht/weitere Ermittlungspflichten des Vermieters abzuleiten.

Die letztgenannten Gedanken bzw. Begründungen der Entscheidungen des **LG Berlin vom 23.01.2015 zu 18 S 253/14** und des **AG Berlin-Neukölln vom 04.08.2015 zu 16 C 141/15** erscheinen überzeugend. Es ist Sache des Mieters, das Vorliegen einer Asbestbelastung und die Verletzung einer Aufklärungspflicht des Vermieters nachzuweisen. Dafür kann es nicht ausreichen, wie das **LG Berlin mit seinem Urteil vom 17.01.2018 zu 18 S 140/16** allerdings annimmt, allein mit Hinblick auf das ältere Baujahr des Mietobjekts schon von einer weiteren Untersuchungs- und Ermittlungspflicht des Vermieters auszugehen. Es müssen vielmehr noch weitere Aspekte hinzukommen, die für den Vermieter den Schluss zulassen, dass das Gebäude asbestbelastet ist. Das kann z. B. auch die Kenntnis des Vermieters über aufgefundene Asbestbestandteile in anderen (baugleichen) Wohnungen des Gebäudes sein. Wenn bei baugleichen Gebäuden mit identischen Bauleistungen bereits asbesthaltige Bauteile aufgefunden wurden und der Vermieter somit davon ausgehen muss, dass solche asbesthaltigen Bauteile auch in weiteren Wohnungen verbaut worden sind, dann ist der Vermieter auch in diesem Fall zur weiteren Ermittlung und ggf. Aufklärung der Mieter verpflichtet. Der Vermieter sollte dann auch diese Nachbarwohnungen untersuchen lassen. Ein erster Schritt wäre es, zunächst einmal zu überprüfen, ob diese asbestbelasteten Baumaterialien noch in unberührtem Zustand vorhanden sind oder bereits Beschädigungen aufweisen, aufgrund derer Asbestfasern zu einer Exposition des Mieters führen können. Selbst wenn der Asbest sich eigentlich in gebundener Form z. B. in Fußbodenplatten befindet, sollte der Vermieter auch nicht leichtfertig voraussetzen, dass diese Fußbodenplatten bei jahrzehntelanger Nutzung in jeder Wohnung noch ungebrochen und unberührt vorhanden sind.

Die Ermittlungsmaßnahmen können zudem – noch vor Einschaltung eines Sachverständigen – praktisch gesehen auch darauf gerichtet sein, die alten Leistungsverzeichnisse zu den jeweiligen Gebäuden zu überprüfen (falls noch vorhanden). Wenn unter den dort verwendeten Baustoffen asbesthaltige Materialien identifiziert werden können wie im Fall des **LG Berlin vom 17.01.2018 zu 18 S 140/16** die „Floor-Flex-Platten“, dann wird sich die Prüfungsverpflichtung auch auf weitere Überprüfungen der konkreten Wohnung erstrecken. Diese Maßnahme hat den Vorteil, dass sie ohne Einbezug der Mieter erst einmal „intern“ abläuft und zudem keine Kosten verursacht.

Fest steht, dass der Vermieter den Mieter unverzüglich zu informieren hat, wenn er gesicherte Anhaltspunkte über eine vorliegende mietrechtlich relevante Asbestbelastung der Mietsache hat. Es handelt sich dabei um eine Nebenpflicht aus dem Mietvertrag. Bei Genossenschaften tritt die genossenschaftsrechtliche Treuepflicht hinzu, wonach schädigendes Verhalten zu unterlassen ist. Dazu gehört auch die ausreichende und hinreichende Information des Genossenschaftsmitglieds über drohende Gefahren.

Diese Informationen sollten möglichst schriftlich, nachweislich und zudem umfassend erfolgen. Sinnvollerweise sollte der Vermieter mit der betroffenen Mieterschaft (meist sind gleich ein oder mehrere Gebäude betroffen) zusätzlich eine Informationsveranstaltung in Begleitung eines Sachverständigen durchführen. Dadurch kann der Vermieter auch auf etwaige ungeklärte Fragen in der Mieterschaft eingehen und Befürchtungen vorbeugen.

Zusammenfassung zu I.-III.

- Die Verwendung von Asbest als Baustoff in einem Gebäude führt nach herrschender Ansicht in Rechtsprechung und Fachliteratur nicht automatisch zu einem Mangel der Mietsache. Maßgeblich ist, ob die Asbestfasern in einem „nicht unerheblichen Umfang“ freigesetzt sind oder aber zumindest die konkrete Besorgnis der Freisetzung in einem „nicht unerheblichen Umfang“ besteht und dadurch die Gesundheit der Bewohner gefährdet erscheint. Dann besteht auch ein Mangel der Mietsache.
- Diese Frage sollte im Zweifel durch einen Sachverständigen überprüft werden.
- Bei gebundenem Asbest, der nicht zu einer Exposition des Mieters und nicht zu einer Gesundheitsgefährdung führt, liegt grundsätzlich kein Mangel der Mietsache vor.
- Es gibt nur für Arbeiten an einem asbestbelasteten Gebäude festgelegte Grenzwerte nach der TRGS 519. Im „Ruhezustand“ bestehen keine normierten Grenzwerte für Asbestbelastung.
- Wenn eine „nicht unerhebliche“ Asbestbelastung vorhanden ist, so ist die Miete (ohne weitere Fristsetzung) kraft Gesetzes gemindert gemäß § 536 BGB. Der Mieter hat zudem die Möglichkeit, gemäß § 535 BGB die Herstellung ordnungsgemäßer Zustände und damit die Beseitigung des Asbestvorkommens zu fordern. Darüber hinaus steht dem Mieter das Recht zu, Schadensersatz gemäß §§ 536 a BGB, 823 BGB geltend zu machen für z. B. Körperschäden oder andere Folgeschäden aus einer Asbestbelastung, z. B. Gutachterkosten, Behandlungskosten, Schmerzensgeld etc. Der Mieter trägt allerdings die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen einer (mietrechtlich relevanten) Asbestbelastung.
- Die Möglichkeiten des Vermieters, sich auf die Einrede der Verjährung zu berufen, sind sehr eingeschränkt. Der Mieter hat grundsätzlich die Möglichkeit, für bis zu 10 Jahre rückwirkend in Unkenntnis einer relevanten Asbestbelastung gezahlte Mieten zurückzufordern. Sofern der Mieter Personenschäden/Körperschäden erlitten hat, kann er sogar für einen Zeitraum von 30 Jahren ab dem Eintritt des Schadensereignisses (der Asbestexposition) noch Schadensersatzansprüche geltend machen.
- Kosten zur Beseitigung des Asbestvorkommens sind reine Instandsetzungskosten und können nicht als Modernisierungskosten auf den Mieter umgelegt werden.
- Die Informations- und Aufklärungspflichten sowie die Ermittlungspflichten des Vermieters im Zusammenhang mit einer Asbestbelastung werden in der Rechtsprechung uneinheitlich beurteilt. Nach einem Urteil des LG Berlin vom 17.01.2018 reicht es bereits aus, dass der Wohnungsbestand aus einem Zeitraum von vor 1993 stammt, um dem (professionellen) Vermieter weitere Ermittlungspflichten aufzubürden. Diese Ansicht des LG Berlin erscheint realitäts-

fremd und stellt sämtliche Gebäude älteren Baujahrs unter den Generalverdacht der Asbestbelastung. So stellen andere Gerichte (darunter auch andere Kammern des LG Berlin) konträr dazu darauf ab, inwiefern der Vermieter durch Mitteilungen des Mieters, vorherige Handwerkereinsätze oder durch bereits aufgefundene Asbestvorkommen in Wohnungen gleicher Bauart Kenntnis hatte oder hätte haben müssen über eine Asbestbelastung in der Wohnung. Diese moderate Ansicht ist schlüssig und meines Erachtens nachvollziehbar. Ihr ist zu folgen.

- Als ersten Schritt vor einer kostenintensiven Begutachtung durch einen Sachverständigen sollten die Leistungsverzeichnisse der betroffenen Gebäude auf asbesthaltige Baustoffe überprüft werden, sofern diese noch vorhanden sind.
- Nach Abschluss der Ermittlungsarbeiten sollten die Mieter unverzüglich und transparent über das Vorliegen einer Asbestbelastung informiert und aufgeklärt werden. Tut der Vermieter das nicht, kann sich aus einer verzögerten oder nicht erfolgten Aufklärung über eine Asbestbelastung ein eigener Haftungstatbestand des Vermieters und damit ein Schadensersatzanspruch zugunsten des Mieters ergeben. Dieses Risiko betrifft insbesondere Folgeschäden, die dem Mieter durch die zu späte Aufklärung entstehen, weil er z. B. einen neuen Teppich verlegt und dabei ohne Kenntnis über die Asbestbelastung mit gebrochenen (asbesthaltigen) Fußbodenplatten in Berührung kommt.

RA Dr. Kai Mediger, mediger@vnw.de



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN