

## Asbest als Mietmangel

BGB § 537 I a.F.

**Mieträume sind mangelhaft, wenn die konkrete Besorgnis begründet ist, dass in ihnen Asbestfasern in nicht unerheblichem Umfang freigesetzt (worden) sind. (Leitsatz der Redaktion)**

OLG Hamm, *Urteil* vom 13. 2. 2002 - 30 U 20/01

(Mitgeteilt von Rechtsanwalt Dr. P. Sohn, Hamm)

### Anm. d. Schriftltg.:

Die zentrale Begründung des *OLG* lautet: „Eine Mietsache ist mit einem Fehler behaftet, wenn

OLG Hamm: Asbest als Mietmangel (NZM 2003, 395)

396 ▲  
▼

sie sich in einem gesundheitsgefährdenden Zustand befindet. Dies ist bei einer Belastung des Objekts mit Schadstoffen der Fall, wenn Richtlinien oder Verordnungen Grenzwerte für diesen Schadstoff aufstellen und diese Grenzwerte überschritten werden (so auch *Kraemer*, in: *Bub/Treier*, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. [1999], III Rdnr. 333; *Wolf/Eckert/Ball*, Hdb. d. gewerbl. Miet-, Pacht- u. LeasingR, 8. Aufl. [2000], Rdnr. 226). Ist ein Mietobjekt hingegen mit einem Schadstoff belastet, bei dem die Unzumutbarkeit einer potenziellen Gefährdung nicht hinreichend sicher an festgelegten Grenzwerten zu messen ist, so ist das Mietobjekt schon dann und genau deshalb mangelhaft, wenn und weil es nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung genutzt werden kann (*Senat*, WuM 1987, 248). Denn schon die bloß latente, befürchtete Gefahr kann Wertschätzung und ungestörten Gebrauch der Sache beeinträchtigen, wobei es sich aber um eine begründete Gefahrbesorgnis handeln muss (*Senat*, WuM 1987, 248). Hinsichtlich des Zeitpunkts für die Beurteilung dessen, was an Schadstoffen hinzunehmen ist, ist bei einem Mietverhältnis auch zur Überzeugung des *Senats* nicht auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses, sondern auf den der jeweiligen Rechtsfolge abzustellen; die Veränderung von Anschauungen in Bezug auf Gesundheitsrisiken ist bei langfristigen Schuldverhältnissen wie einem Mietverhältnis zu berücksichtigen (so auch *BayObLG*, NZM 1999, 899; vgl. auch *BVerfG*, NZM 1999, 302). 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.“

1993, 2035; *BVerfG* [1. Kammer des Ersten Senats], NZM 2000, 539 = NJW 2000, 2658 [2659].

[31] Die angegriffene Entscheidung ist insofern verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

[32] Die Entscheidung folgt dem vom Gesetzgeber festgelegten Sinn und Zweck der Regelung des § 577 BGB. Der Gesetzgeber hat mit dem Vorkaufsrecht in § 577 BGB zwar die Dispositionsbefugnis des Eigentümers über sein Eigentum eingeschränkt. Er hat dies aber zum Schutz des Besitzrechts des Mieters getan, das seinerseits durch Art. 14 I 1 GG geschützt ist (*BVerfGE* 89, 1 [5 ff.] = NJW 1993, 2035). Nach der Vorstellung des Gesetzgebers dient die Einräumung eines Vorkaufsrechts durch § 577 BGB zu Gunsten des Mieters einem sachgerechten Ausgleich der beiderseitigen Grundrechtspositionen. Dem Vermieter bleibt die Möglichkeit, sein Eigentum zu veräußern; der Mieter kann sich durch die Ausübung des Vorkaufsrechts vor einer Verschlechterung seiner kündigungsrechtlichen Position durch die Veräußerung schützen, ohne dass er die Veräußerung selbst verhindern könnte. Diese droht, weil immer dann, wenn ein Eigentümer mehrerer Einheiten von Wohnraum diese aufspaltet und einzeln veräußert, regelmäßig jedem Mieter ein Eigentümer gegenübersteht, der sich auf Eigenbedarf berufen kann (*Blank*, in: *Schmidt-Futterer*, MietR, 10. Aufl. [2011], § 577 Rdnrn. 1 f.). Dieses verschärfte Risiko einer Eigenbedarfskündigung hat den Gesetzgeber veranlasst, die §§ 577, 577a BGB zu schaffen, die zwar die Rechtsposition des Mieters verbessert, aber dem verfassungsrechtlich legitimen Zweck dient, dessen Eigentumsposition zu schützen, ohne den Eigentümer des Wohnraums übermäßig in seinen Grundrechten zu beschränken. Denn die Möglichkeit zur Veräußerung seines Eigentums bleibt auch bei Anwendung der §§ 577, 577a BGB grundsätzlich erhalten. Damit trägt der Gesetzgeber den beiderseitigen verfassungsrechtlich geschützten Positionen von Vermieter und Mieter Rechnung.

[33] Der *BGH* hält sich im vorliegenden Fall im Rahmen dieser gesetzgeberischen Vorgaben. Er hat sich in vertretbarer Weise auf den Standpunkt gestellt, dass die vergleichbare Interessenlage eine analoge Anwendung des § 577 BGB rechtfertigt, wenn ein gemietetes Reihenhaus durch reale Teilung Bestandteil eines selbstständigen Grundstücks wird.

Denn solche Mieter sind in gleicher Weise dem erhöhten Risiko einer Eigenbedarfskündigung durch den neuen Vermieter ausgesetzt wie die Mieter, deren Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt wird. Der *BGH* hat dabei auch ausdrücklich das Eigentumsrecht der Bf. berücksichtigt und sich auf Grundlage der gesetzgeberischen Wertentscheidung für den Vorrang der Interessen der Mieterin entschieden.

[34] bb) Die Entscheidung steht im Einklang mit der Rechtsprechung des *BVerfG* zur Gleichbehandlung von Mietern nach Art. 3 I GG.

[35] Nicht nur bei der gesetzlichen Ausgestaltung des Mietrechts (vgl. *BVerfGE* 37, 132 [139 f.] = NJW 1974, 1499), sondern auch bei gerichtlichen Entscheidungen (vgl. *BVerfGE* 89, 1 [6] = NJW 1993, 2035) ist die grundrechtliche Konfliktlage des sowohl für Vermieter als auch für Mieter garantierten Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 I 1 GG (vgl. *BVerfGE* 37, 132 [140] = NJW 1974, 1499; *BVerfGE* 89, 1 [6] = NJW 1993, 2035) zu lösen, indem die beiderseitigen Interessen in einen Ausgleich gebracht werden, der dem Schutz des Privateigentums durch Art. 14 I 1 GG und der verbindlichen Richtschnur des Art. 14 II GG (*BVerfGE* 25, 112 [117]) gleichermaßen Rechnung trägt (*BVerfGE* 37, 132 [140] = NJW 1974, 1499). Dieser Interessenausgleich muss auf Grund des Gleichbehandlungsgebots aus Art. 3 I GG vergleichbaren Personengruppen grundsätzlich in gleicher Weise den Schutz ihres Eigentums zuteil werden lassen. Eine Ungleichbehandlung unterschiedlicher Mietergruppen ist unzulässig, wenn für die verschiedenen Gruppen ein vergleichbares Schutzbedürf-

nis besteht und die Ungleichbehandlung nicht durch gewichtige Interessen des Eigentümers gerechtfertigt ist (*BVerfGE* 84, 197 [199, 202] = NJW 1991, 2272).

[36] Im vorliegenden Fall ist das Schutzbedürfnis der Mieter identisch, wenn ein gemietetes Reihenhaus in Wohnungseigentum umgewandelt wird und wenn es durch reale Teilung Bestandteil eines selbstständigen Grundstücks wird. Gewichtige Interessen des Eigentümers, die eine Differenzierung zwischen einer Umwandlung in Wohnungseigentum oder einer Realteilung rechtfertigen könnten, hat die Bf. nicht dargelegt. Solche sind auch nicht ersichtlich. Eine Veräußerung des Eigentums wird unter Umständen in beiden Konstellationen in gleicher Weise erschwert. Es fehlt also an einem sachlichen Grund für eine Ungleichbehandlung dieser beiden Mietergruppen.

**Ann. d. Schriftlgt.:** Zur grundlegenden Entscheidung des *BGH* in NZM 2008, 569 = DNotZ 2008, 771 m. Ann. *Langhein* = RNotZ 2008, 490 m. Ann. *Terner* = MittBayNor 2009, 37 Ann. *Bierhenkes* s. auch *BubiBernhard*, FD-MietR 2008, 261763; s. auch die Kritik von *Drasdo*, NJW-Spezial 2008, 481.

#### 4. Asbest in Wohnraumwänden als Mietmangel – Trennwände

BGB §§ 535, 536

Ein Mietmangel i. S. von § 536 I BGB ist darin zu sehen, dass der Mieter wesentliche Anteile der Wandflächen seiner Wohnung in keiner Weise mechanisch bearbeiten darf, weil sie Asbestfasern enthalten, welche widrigenfalls freigesetzt würden (vorliegend bei nur 30 % der Gesamtwandfläche [leichte Trennwände] verneint). (Leitsatz der Redaktion)

*LG Berlin*, Urt. v. 3. 12. 2010 – 63 S 42/10

Zum Sachverhalt: Die Kl. hatten gem. § 535 I BGB einen Anspruch auf Beseitigung des in einem Teil der Trennwände in ihrer Wohnung enthaltenen Asbestes. Aus diesem Grund war nach der zwischenzeitlichen Beendigung des Mietverhältnisses die Erledigung des zunächst geltend gemachten Anspruchs auf Mängelbeseitigung festzustellen.

Aus den Gründen: Die Wohnung der Bekl. wies einen Mangel auf, der den nach den vertraglichen Vereinbarungen geschuldeten Gebrauch der Räume beeinträchtigte. Das bloße Vorhandensein von Asbest in festgebundener Form stellt für sich keinen solchen Mangel dar. Entgegen der Auffassung des AG ergibt sich dies auch nicht aus der Entscheidung des *BGH* vom 27. 3. 2009 (*BGHZ* 180, 205 = NZM 2009, 523 = NJW 2009, 2120). Die Entscheidung ist zum Kauf eines Hauses ergangen, dessen Fassade Asbest enthielt. Der *BGH* hat darauf abgestellt, dass u. a. Umbauarbeiten auch an der Fassade zu den Arbeiten gehörten, die ein neuer Eigentümer häufig vornehme. Hierbei komme die Asbestbelastung zum Tragen, weil bei solchen Arbeiten Asbestfasern regelmäßig freigesetzt würden. Hierbei werde die abstrakte Gefahr zu einer konkreten.

Die einem Mieter zustehende vertragliche Nutzung einer Wohnung ist jedoch nicht der vom *BGH* für einen Eigentümer eines Hauses angenommenen Nutzung gleichzusetzen. Denn in die Substanz eingreifende Veränderungen der Mietsache stehen dem Mieter, anders als einem Eigentümer, i. d. R. eben nicht zu. Dieser darf die Wohnung in dem vorhandenen Zustand nur nutzen. Hierbei werden aber nach den Feststellungen des Sachverständigen keine Asbestfasern frei und kommt die abstrakt vorhandene Belastung nicht konkret zum Tragen. Der Sachverständige hat nachvollziehbar ausgeführt, dass festgebundene Asbestplatten im ruhenden Zustand keine Belastung in der Raumluft zur Folge hätten. Das gelte auch für frühere nunmehr verschlossene Löcher. Ein Sanierungsgebot bestehe insoweit nicht. Es seien auch keine Anhaltspunkte (etwa Asbeststaub) vorgefunden worden, auf Grund

derer die Annahme gerechtfertigt wäre, dass im vorliegenden Fall – abweichend von der Regel – gleichwohl von einer konkreten Belastung durch Asbestfasern in der Raumluft auszugehen sei.

Mangels einer sich konkret abzeichnenden Gefahr ist danach nicht von einem Mangel der Mietsache auszugehen (LG Berlin, GE 1996, 1547 = BeckRS 1998, 30978610; GE 1999, 47 = BeckRS 2010, 10013).

Soweit in der Rechtsprechung im Fall einer Asbestbelastung ein Mangel angenommen worden ist, waren jedoch – anders als hier – Umstände vorhanden, auf Grund derer sich die abstrakte Gefahr konkretisiert hatte und von über dem Normalwert liegenden Asbestkonzentrationen in der Raumluft auszugehen war (OLG Hamm, NZM 2003, 395 = OLG-Report 2003, 312; LG Berlin [ZK 67], WuM 1999, 35 = GE 1998, 1091). Ein Mangel i.S. von § 536 I BGB ist jedoch darin zu sehen, dass die Bekl. bei der Nutzung der Wohnung die betroffenen Wände in keiner Weise mechanisch bearbeiten dürfen, weil hierdurch Asbestfasern freigesetzt würden. Auf Grund der bestehenden Vorschriften sind jegliche Arbeiten, bei denen ein mechanisches Einwirken erfolgt, nur durch entsprechende Fachfirmen unter entsprechenden Schutzvorkehrungen zulässig. Hierunter fallen jegliche Bohrarbeiten, das Abbürsten und auch – wie der Sachverständige in seiner mündlichen Erläuterung ergänzt hat – Instandsetzungen im Rahmen einer malermäßigen Renovierung. Diese eingeschränkte Nutzbarkeit stellt eine Abweichung von der vertraglich vorgesehenen Nutzungsmöglichkeit dar. Denn mangels entgegenstehender vertraglicher Vereinbarungen kann der Mieter grundsätzlich erwarten, dass er eine Wohnung uneingeschränkt zu Wohnzwecken nutzen kann. Hierzu gehört es auch, bei der Einrichtung die Wände nach seinem Geschmack zu dekorieren und Gegenstände an Wänden zu befestigen. Das ist hier aus den dargestellten Gründen nicht möglich. Die Einschränkungen waren auch nicht bei der Besichtigung erkennbar und damit nicht Vertragsbestandteil.

2. Den Kl. steht jedoch aus § 812 I BGB kein Anspruch auf Rückzahlung vermeintlich überzahlter Mieten zu. Zwar ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Wohnung der Kl. mit einem Mangel i.S. von § 536 I BGB behaftet war. Die daraus folgende Gebrauchsbeeinträchtigung ist jedoch gem. § 536 I 3 BGB nur als unerheblich anzusehen, so dass die von ihnen geschuldete Mieta nicht gemindert war und damit die Mieten jeweils mit Rechtsgrund gezahlt worden sind. Auf den vom AG angesichts der Mängelanzeige unterstellten Vorbehalt kommt es danach nicht an. Ein Mieter kann nicht ohne weiteres davon ausgehen, dass sämtliche Wände einer Wohnung ohne jede Einschränkungen etwa auch zum Anbringen von schweren Gegenständen geeignet sind. Auch leichte Trennwände in einer Wohnung, die nicht asbestbelastet sind, sind hierfür nicht stets geeignet. Es stellt vielmehr eine übliche Bauweise dar, dass ein Teil der Wände innerhalb einer Wohnung in Leichtbauweise ausgeführt ist, die nur eine eingeschränkte Belastung zulassen. Das trifft auch auf die hier betroffenen Wände zu. Diese wären – unabhängig von der Asbestbelastung – auch schon von ihrer Dimensionierung her (5 cm stark) grundsätzlich nicht zur Aufnahme schwerer Lasten geeignet gewesen. Die Bekl. konnten deshalb – mangels einer ausdrücklichen Vereinbarung – eine solche Nutzungsmöglichkeit dieser Wände nicht als vertragsgemäß erwarten. Solche leichten Wände lassen vielmehr von vornherein nur das Anbringen von leichten Gegenständen zu. Der Umstand, dass diese leichten Trennwände im vorliegenden Fall auf Grund der Asbestbelastung vom Mieter darüber hinaus überhaupt nicht bearbeitet werden dürfen, stellt nur eine weitere nicht erheblich Einschränkung der Nutzbarkeit dar. Der Anteil dieser nur eingeschränkt nutzbaren Wände i.H. von 30% der Gesamtwandfläche lässt eine hinreichende Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der im Übrigen uneingeschränkt nutzbaren Wände zu.

Auch ist eine eingeschränkte Dekoration – etwa durch Aufhängen leichter Bilder mittels Klebehaken – nicht ausgeschlossen. Soweit auch bei der Vornahme von Renovierungsarbeiten Einschränkungen und ggf Schutzmaßnahmen zu beachten waren, hat die Bekl. angeboten, diese ggf. auf ihre Kosten zu veranlassen.

Die auf Grund der Asbestbelastung bestehende abstrakte Gesundheitsgefahr begründet darüber hinaus keine Minderung i.S. von § 536 I BGB. Denn diese hat sich auf den Gebrauch der Wohnung durch die Bekl. nicht ausgewirkt, weil jegliche Anzeichen für eine konkrete Verwirklichung der abstrakten Gefahr fehlen (KG, NJOZ 2003, 3577 = GE 2004, 47).

**Anm. d. Schriftlgt.:** Zu Beweiserleichterungen zum Arglistnachweis bei dem Hauskäufer nicht offenbarter Asbestfassade s. BGH, NZM 2011, 493 (in diesem Heft).

## 5. † Abstandnehmen vom Urkundenprozess im Berufungsverfahren – Teilklage auf Mieta/Nebenkosten

ZPO §§ 263, 533, 596

Auch nach der Neugestaltung des Berufungsverfahrens durch das Gesetz zur Reform des Zivilprozesses (ZivilprozessreformG – ZPO-RG) vom 27. 7. 2001 ist das Abstehen im Urkundenprozess zulässig, wenn der Beklagte einwilligt oder das Gericht es für sachdienlich erachtet.

BGH, Urt. v. 13. 4. 2011 – XII ZR 110/09 (OLG München)

**Zum Sachverhalt:** Die Kl. macht im Urkundenprozess mit einer Teilklage gegen den Bekl. Ansprüche auf rückständige und zukünftige Miet- und Nebenkostenzahlungen geltend. Mit Vorbehalts- und Endurteil hat das LG der Klage überwiegend stattgegeben. Dem Bekl., der im Verfahren die Zulässigkeit des Urkundenprozesses gerügt und umfangreiche Mängel des Mietobjekts geltend gemacht hat, hat es die Ausführung seiner Rechte im Nachverfahren vorbehalten. Im Berufungsverfahren hat die Kl. das „Abstehen vom Urkundenprozess“ gem. § 596 ZPO erklärt; der Bekl. hat dem widersprochen. Das OLG hat die Erklärung der Kl. für unzulässig gehalten und unter teilweiser Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils die Klage im Umfang der Aufhebung als im Urkundenprozess unstatthaft abgewiesen (OLG München [Zivilsenate in Augsburg], Urt. v. 21. 4. 2009 – 30 U 442/08, BeckRS 2011, 13408). Auf die Revision der Kl. ist dieses Urteil aufgehoben worden, soweit die Klage i. H. einer Teilforderung von 118 957,58 Euro als im Urkundenprozess unstatthaft abgewiesen worden war; im Umfang der Aufhebung ist der Rechtsstreit zurückverwiesen worden.

**Aus den Gründen:** [16] II. Das BerGer. hat zu Unrecht das Vorbehaltsurteil aufgehoben und die Klage als im Urkundenprozess unstatthaft abgewiesen, weil die Kl. im Berufungsverfahren wirksam das Abstehen vom Urkundenprozess erklärt hat (§ 596 ZPO).

[17] 1. Nach § 596 ZPO kann ein Kläger, ohne dass es der Einwilligung des Beklagten bedarf, bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung von dem Urkundenprozess in der Weise abstehen, dass der Rechtsstreit im ordentlichen Verfahren anhängig bleibt. Die Erklärung der Abstandnahme bewirkt bei Fortdauer der Rechtshängigkeit des geltend gemachten Anspruchs (Braun, in: MünchKomm-ZPO, 3. Aufl., § 596 Rdnr. 6) einen Wechsel in der Form des geforderten Rechtsschutzes (Zöller/Greger, ZPO, 28. Aufl., § 596 Rdnr. 7). Der Rechtsstreit wird im ordentlichen Verfahren ohne die Beschränkungen der §§ 592, 595 ZPO fortgeführt (Zöller/Greger, § 596 Rdnr. 8). Eine Abweisung der Klage als im Urkundenprozess unstatthaft gem. § 597 II ZPO ist nicht mehr möglich (Zöller/Greger, § 596 Rdnr. 8). Eine wirksame Er-

# Asbesthaltige Fußbodenfliesen: Mietminderung!

1. Asbesthaltige Fußbodenfliesen stellen einen zur Minderung berechtigenden Sachmangel dar, wenn eine Gesundheitsgefährdung durch gelöste Fasern besteht. Ein neben der allgemeinen Belastung vorhandenes zusätzliches Gefahrenpotenzial durch Asbestfasern freisetzende gerissene oder gebrochene Fliesen muss der Mieter nicht hinnehmen.

2. Selbst wenn anzunehmen ist, dass eine beschädigte Bodenfliese nur aufgrund der Belastung durch ein darauf stehendes Regal gerissen ist, führt dies nicht dazu, dass der Mangel pflichtwidrig als vom Mieter verursacht anzusehen ist. Denn das Aufstellen eines Regals stellt einen üblichen Mietgebrauch dar. Bodenfliesen müssen so beschaffen sein, dass auch ein Regal aufgestellt werden kann, ohne dass die Fußbodenfliesen brechen.

LG Berlin, Urteil vom 16.01.2013 – 65 S 419/10; Volltext: imr-online.de

BGB §§ 535, 536; ZPO § 529

## Problem/Sachverhalt

Die Parteien streiten unter anderem um eine Mietminderung wegen asbesthaltiger Bodenfliesen.

## Entscheidung

Die Miete ist wegen zumindest einer **gerissenen asbesthaltigen Fußbodenfliese** und der daraus entstehenden **Gesundheitsgefährdung** um **10% gemindert**. **Asbesthaltige Fußbodenfliesen** stellen jedenfalls dann einen zur Minderung berechtigenden **Mangel** der Mietsache dar, wenn eine **Gesundheitsgefährdung durch gelöste Fasern besteht** (LG Berlin, Urteil vom 27.10.1998 – 65 S 223/98). Durch Beschädigung einer asbesthaltigen Fußbodenfliese können die zunächst in der Fliese gebundenen Asbestfasern an den Bruchkanten der Fliese freigesetzt werden. Ein solches neben der allgemeinen Belastung vorhandenes **zusätzliches Gefahrenpotenzial durch Asbestfasern freisetzende gerissene oder gebrochene Fußbodenfliesen** muss der Mieter aber **nicht hinnehmen**. Selbst wenn man annehmen würde, dass die Fliese allein aufgrund der Belastung durch das darauf stehende Regal gerissen ist, würde dies nicht dazu führen, dass der Mangel pflichtwidrig vom Mieter verursacht wurde (Ergänzung des Autors: Was nach herrschender Meinung zu einem Wegfall des Minderungsrechts führen würde, Schmidt-Futterer/Eisenschmid, § 536 Rz. 323 m.w.N.). Denn dem Mieter kann nicht angelastet werden, dass er ein Regal aufgestellt hat, da das **Aufstellen eines Regals** einen **üblichen Mietgebrauch** darstellt. Bodenfliesen müssen so beschaffen sein, dass auch ein Regal aufgestellt werden kann, ohne dass die Fußbodenfliesen

brechen. Es bestehen keine Anzeichen dafür, dass in pflichtwidriger Weise die Lagerung besonders schwerer Sachen den Riss verursacht hätte.

## Praxishinweis

Die Entscheidung überzeugt. Dass eine Asbestbelastung erst zum Mietmangel führt, wenn die konkrete Besorgnis begründet ist, dass in ihnen Asbestfasern in nicht unerheblichem Umfang auch tatsächlich freigesetzt werden, entspricht auch der herrschenden Meinung (OLG Hamm, Urteil vom 13.02.2002 – 30 U 20/01, NZM 2003, 395; LG Kassel, Urteil vom 08.11.1994 – 1 T 61/94, ZMR 1996, 90). Die Entscheidung des LG Berlin enthält zudem eine interessante Passage zu § 529 Abs. 1 ZPO. Die Berufungskammer hatte hier die Beweisaufnahme wiederholt, weil „Zweifel“ an der Vollständigkeit und Richtigkeit der Feststellungen bestanden. Soweit das Amtsgericht den Beweis nämlich für nicht erbracht erachtet hatte, weil es Widersprüche zwischen der Zeugenaussage zu protokollierten Aussagen in einem Ortstermin in einem Parallelverfahren gesehen hatte, wäre es gehalten gewesen, dem Zeugen diese Widersprüche vorzuhalten, um so eine Klärung oder Ausräumung der Widersprüche zu ermöglichen bzw. sie bei der Beweiswürdigung zu verhackstückchen. Bei der bloßen Feststellung von Widersprüchen hätte es nicht stehenbleiben dürfen. Das ist richtig und liegt eigentlich auf der Hand, wird bei Gericht aber leider oft anders gehandhabt. Ein guter Anwalt hält dem gegnerischen Zeugen aber Widersprüche auch selbst vor – was natürlich Aktenkenntnis voraussetzt, die er sich gegebenenfalls zu verschaffen hat.

*RiLG Wolfgang Dötsch, Köln*

**LG Berlin, Urteil vom 13.05.2015 - 18 S 140/14**

**Titel:**

LG Berlin: Egzpo, Probenentnahme, Nachbarwohnung, Tegeler, Justizhauptsekretärin, Gefahrverwirklichung, Verbaues, Zivilkammer, mündliche Verhandlung, Mietgebrauch, Fachbetrieb, Bodensanierung

**Normenkette:**

BGB § 536

**Rechtsgebiet:**

Miet- und Wohn-, Leasing-, Pachtrecht

**Schlagworte:**

Mietsache, Mangel, Asbesthaltige Bodenfliesen, Mietgebrauch, Asbesbelastung

**Fundstellen:**

GE 2015, 1166

LSK 2015, 410818

Landgericht Berlin

Geschäftsnummer: 18 S 140/14

Im Namen des Volkes

Urteil

verkündet am: 13.05.2015

222 C 314/13 Amtsgericht Charlottenburg

... Justizhauptsekretärin

In dem Rechtsstreit

der ...,

Beklagten und Berufungsklägerin,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...,

gegen

1. den Herrn ...,

Kläger und Berufungsbeklagten,

2. die Frau ...,

beide ...,

Kläger und Berufungsbeklagte,

- Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ...,

hat die Zivilkammer 18 des Landgerichts Berlin in Berlin - Charlottenburg, Tegeler Weg 17-21, 10589 Berlin, auf die mündliche Verhandlung vom 13.05.2015 durch den Richter am Landgericht Dr. ... als Einzelrichter für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das am 19.03.2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg - Az. 222 C 314/13 - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Die Revision wird nicht zugelassen. Gründe:

I.

Von der Wiedergabe der tatsächlichen Feststellungen wird nach §§ 540 Abs. 2, 313a ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Sie hat in der Sache Erfolg.

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Miete war im streitgegenständlichen Zeitraum nicht gem. § 536 BGB wegen einer möglichen Asbestbelastung aufgrund asbesthaltiger Bodenfliesen gemindert. Die Kläger haben nicht dargelegt, dass die Wohnung im streitgegenständlichen Zeitraum insoweit mangelhaft gewesen wäre.

Eine tatsächliche Asbestbelastung der streitgegenständlichen Wohnung tragen die Kläger selbst nicht vor. Darin liegt ein wesentlicher Unterschied zu dem der von den Klägern zitierten Entscheidung des OLG Hamm (Urteil vom 13.02.2002 - 30 U 20/01) zugrunde liegenden Sachverhalt, in dem eine Asbestbelastung feststand.

Auch die hinreichend konkrete Möglichkeit einer Gefährdung durch Asbest haben die Kläger nicht dargelegt. Zwar kann ein Mangel der Mietsache schon darin liegen, dass sie einer Gefahrenquelle ausgesetzt ist und nur in der Befürchtung einer Gefahrverwirklichung genutzt werden kann (OLG Hamm, Urteil vom 13.02.2002 - 30 U 20/01). Dies ist aber nur dann der Fall, wenn eine begründete Gefahrenbesorgnis besteht (LG München I, Urteil vom 18.02.2004 - 15 S 19508/01). Eine solche begründete Gefahrenbesorgnis haben die Kläger nicht dargelegt. Bereits dass die Bodenfliesen in der klägerischen Wohnung überhaupt asbesthaltig sind, steht nicht fest. Selbst wenn es sich um die möglicherweise verbauten Vinylplatten mit einem Gehalt an fest gebundenem Asbest in einer Konzentration von bis zu 20% handeln würde, bestünde aber eine konkrete Gefahrenbesorgnis nicht. Die Möglichkeit des Freiwerdens von Asbest besteht in der streitgegenständlichen Konstellation unstreitig nur bei der Beschädigung von Bodenfliesen. Unbeschädigte asbesthaltige Bodenfliesen stellen deshalb nicht ohne Weiteres einen Mangel der Mietsache dar (LG Berlin, Urteil vom 03.12.2010 - 63 S 42/10). Dass eine relevante Beschädigung vorläge oder beim ordnungsgemäßen Mietgebrauch konkret zu befürchten wäre, haben die Kläger nicht dargelegt. Darin liegt ein wesentlicher Unterschied zu der von den Klägern zitierten Entscheidung des LG Berlin (Urteil vom 16.01.2013 - 65 S 419/10). Dass bei einer - von der Beklagten bestrittenen - Probenentnahme die Bodenfliesen beschädigt worden sein sollen, haben die Kläger auch nicht hinreichend dargelegt, zumal davon auszugehen ist, dass ein Fachbetrieb die Probenentnahme so durchführt, dass ein Freiwerden von Asbestfasern gerade vermieden wird. Dass in der Nachbarwohnung eine Bodensanierung vorgenommen wurde, führt zu keiner anderen Einschätzung, denn nach den ihnen zugänglichen

Informationen konnten die Kläger davon ausgehen, dass in der Nachbarwohnung Bodenfliesen beschädigt waren.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO. Anlass, die Revision zuzulassen, besteht nicht.

**LG Berlin, Hinweisbeschluss vom 04.08.2015 - 63 S 112/15**

**Titel:**

LG Berlin: Mängelbeseitigungsanspruch, Kleber, ohne mündliche Verhandlung, mehrerer Personen, Sanierungsarbeit, Instandsetzungsarbeit, Messung, Gesundheitsgefahr, Klageantrag

**Normenkette:**

BGB § 536

**Rechtsgebiet:**

Miet- und Wohn-, Leasing-, Pachtrecht

**Schlagworte:**

Mietsache, Mangel, Asbestbelastung

**Fundstellen:**

GE 2016, 197

Landgericht Berlin

Geschäftsnummer: 63 S 112/15

Beschluss

04.08.2015

2 C 86/14 Amtsgericht Schöneberg

In dem Rechtsstreit

... ./... ..

wird darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO als offensichtlich unbegründet ohne mündliche Verhandlung zurückzuweisen. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils stehen den Klägern gegenüber dem Beklagten 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 as-besthaltiger 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.



Die von den Klägern in Bezug genommenen Vorgaben des LAGetSi betreffen allein die Entfernung solcher Fußböden im Rahmen von Sanierungsarbeiten, während Instandsetzungsarbeiten an vorhandenen Fußböden weiterhin durchgeführt werden können und sich ein Beseitigungsgebot für letztere gerade nicht ergibt.

Soweit die Kläger geltend machen, eine zukünftige Veränderung der Situation bei Änderungen am Zustand des Fußbodens sei nicht ausgeschlossen, führt dies indes bei im Rahmen der derzeit rechtshängigen Klageanträge nicht bereits jetzt zur Annahme der Mangelhaftigkeit, zumal eine konkrete Gesundheitsgefahr durch die theoretische, aber fern liegende Möglichkeit solcher Entwicklungen nicht begründet wird.

Es wird binnen 2 Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.