

Asbest als Mietmangel

Die Belastung der Wand einer Mietwohnung mit Asbest stellt nicht stets einen zur Mietminderung berechtigenden Mietmangel dar. So jedenfalls das Landgericht Berlin.

Im Fall war ein Teil der Wandfläche mit Asbest belastet. Nach der Argumentation des Landgerichts liege in der Belastung selbst noch kein Mangel ? anders als beim Kauf eines Grundstücks mit Gebäude. (hierzu BGH NJW 2009, S. 2120). Der Grundstückseigentümer nehme anders als der Mieter bestimmungsgemäß bei Instandsetzungsarbeiten Einfluss auf die Substanz des Gebäudes und könne dann einer Asbestbelastung ausgesetzt sein.

Bei einer Mietwohnung komme es vielmehr darauf an, ob eine Asbestbelastung nachweisbar sei, so dass eine bestimmungsgemäße Nutzung der Räume nicht mehr möglich sei. Dies war im Fall nicht gegeben. Entscheidend ist daher die gemessene Asbestkonzentrationen.

Trotzdem nahm das Landgericht einen Mangel der Mietsache an. Da die Bagatellgrenze nicht überschritten war, sei jedoch keine Mietminderung vorzunehmen. Der Mieter könne zwar einen Teil der Wände (30% der Wandfläche) nicht mechanisch bearbeiten, ohne Asbestfasern freizusetzen (bspw. Bohrarbeiten, Abbürsten und malermäßigen Renovierung), dies sei jedoch unerheblich, da die Nutzbarkeit der Wohnung insgesamt gegeben sei. Der Mieter müsse sich darauf einrichten, dass an den betreffenden Wänden keine Löcher gebohrt werden könnten, sondern nur leichte Lasten mit Klebehaken angebracht werden können.

Kritik: Das Urteil überzeugt nicht. Der Mieter muss die Möglichkeit haben, während der Mietzeit alle Wände nicht nur zu nutzen, sondern auch nach seinem Geschmack zu bearbeiten und zu renovieren. Diese Möglichkeit hat er bei einer asbestbelasteten Wand nicht. Zudem müsste der Mieter fortlaufend überwachen, ob sich die Asbestkonzentration in der Luft ändert. Auch die latente Gefahr stellt m.E. eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Soweit dem Vermieter die Belastung bekannt ist, könnte auch eine vorvertragliche Treupflicht zur Aufklärung bestehen.

LG Berlin vom 03.12.2010, 63 S 42/10

[Blog abonnieren \(RSS\)](#)

[jetzt auch auf Twitter](#)

Jetzt "Fan" auf [Facebook](#) werden

URL des Beitrages: <http://www.ra-sawal.de/Wordpress/?p=3014>

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Related Posts [sbest und die liebe Aufklärungspflicht](#)

- [Nomen est omen](#)
- [Wenn die Badewanne zum Mietmangel wird](#)
- [Zurückbehaltungsrecht und Mangelanzeige](#)
- [Nachbar ich hör' dir trapsen \(Trittschallschutz\)](#)