

Immer wieder werden Mieter mit gefährlichen Schadstoffen in der angemieteten Wohnung konfrontiert. Es häufen sich Fälle, in denen wegen Abnutzungen von Baumaterialien Asbestfasern in die Wohnraumluft gelangen können und damit auch zu einem erheblichen Gesundheitsrisiko für Mieter werden. Meist ist den Mietern bei der Anmietung das Risiko nicht mitgeteilt worden. Aber selbst wenn eine Erkrankungsgefahr durch bereits beschädigte asbesthaltige Baumaterialien offenkundig ist, sind viele Vermieter nicht zu einer ordnungsgemäßen Beseitigung der Gefahrstoffe bereit. Um welche Risiken es geht und welche Ansprüche Mieter stellen können, darüber berichtet dieses Infoblatt. Die Verbreitung asbesthaltiger Baustoffe in Wohnungen ist noch so groß, dass der Berliner Mieterverein darin auch ein wohnungspolitisches Problem sieht. Zumindest für den Wohnungsbestand der städtischen Vermieter wird deshalb ein klarer Sanierungsfahrplan für alle Wohnungen gefordert. Auch für die, bei denen das Risiko einer Gesundheitsgefährdung erst durch zukünftige Abnutzungen von (Ein-)Baumaterialien besteht.

**Noch ein Tipp:** Bei asbesthaltigen Baustoffen bzw. Baumaterialien sind fast immer alle Mieter des Hauses betroffen. Es ist hilfreich und unterstützend, sich mit seinen Nachbarn zu besprechen und in Mieterversammlungen Kenntnisse auszutauschen.

## Was ist Asbest?

Asbest ist ein natürlich vorkommendes Mineral, das nicht brennbar und unauslöschlich ist. Es eignet sich gut als Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz. Wegen dieser Eigenschaften wurde es insbesondere in den sechziger und siebziger Jahren für die Herstellung von Baustoffen genutzt und auch für den Wohnungsbau verwendet. Wegen seiner gesundheitsgefährdenden Wirkung wurde Asbest 1993 in Deutschland und 2006 in der gesamten Europäischen Union verboten. Doch findet sich Asbest noch heute in vielen Bauteilen, wie z.B. Fußbodenbelägen aus Kunststoff (Floor-Flex-Platten, Cushion-Vinyl-Bodenbeläge), Dacheindeckungen, Außenwandverkleidungen, als Asbestpappe hinter Öfen, in Ummantelungen von Heizungsrohren, Abdichtungen von Kachelöfen oder in Nachtstromspeicherheizungen (siehe hierzu unser Info Nr. 80).

## Gefahren durch Asbest

Das Gefährliche an Asbest sind sich frei setzende Asbestfasern, die durch das Einatmen in die Lunge gelangen und schon bei geringen Belastungen die so genannte Asbestose auslösen können. Die Folge sind Atemnot, Einschränkungen der Lungenfunktion und in schweren Fällen Lungenkrebs. Dabei kann die Inkubationszeit für asbestbedingte Krankheiten bei 30 bis 40 Jahren liegen. Nach Schätzungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) gibt es bundesweit rund 190.000 Asbesterkranke. Jährlich sterben noch immer zirka 1.500 Menschen in Deutschland an den Spätfolgen ihrer Arbeit mit Asbest.

## Schwach und fest gebundener Asbest

Unterschieden wird zwischen schwach gebundenem und fest gebundenem Asbest.

Festgebundene Asbestprodukte haben ungefähr 15% Asbestanteil und eine Dichte von etwa 1400 kg/m<sup>3</sup>. Fest gebundener Asbest befindet sich in Vinylasbestplatten, Floor-Flex-Platten, Wellplatten, Fensterbänken und Rohrummantelungen. Im Gegensatz zu schwach gebundenem Asbest geht von fest gebundenem Asbest nur dann eine Gefahr aus, wenn es bricht, beschädigt bzw. porös wird, da sich nur dann Asbestfasern in die Raumluft freisetzen können. Problematisch ist jedoch, dass oft nicht bekannt ist, ob Asbest verbaut ist. Sind Bauarbeiten oder Reparaturen erforderlich, werden durch Bohrungen oder Beschädigungen der Boden- und Wandbeläge Asbestfasern freigesetzt. Fachleute warnen außerdem davor, dass die vor 30 bis 40 Jahren in vielen Berliner Wohnungen verlegten Floor-Flex-Platten auf Grund altersbedingter Zersetzung des Kunststoffes zunehmend Asbestfasern frei setzen.

Schwachgebundene Asbestprodukte setzen demgegenüber schon bei kleinen Beschädigungen oder Erschütterungen große Fasermengen frei und sind daher besonders gefährlich. Sie haben einen höheren Asbestanteil von ca. 60% und eine Dichte von ungefähr 1000 kg/m<sup>3</sup>. Beispiele für schwach gebundene Asbestprodukte sind Brandschutzplatten (Promasbest), Dichtungsmaterialien und Spritzasbest.



## **Einzuhaltende Schutzvorschriften bei Arbeiten mit Asbest**

Wegen der großen Gesundheitsgefahren, die von Asbest ausgehen, dürfen Sanierungen asbesthaltiger Bereiche ausschließlich durch zertifizierte Fachfirmen ausgeführt werden. Auf keinen Fall dürfen Mieter eigenhändig das asbesthaltige Material beseitigen. Firmen, die mit der Entfernung/Sanierung asbesthaltiger Bauteile beauftragt sind, müssen sich ausweisen können.

Grundsätzlich sind nach § 16 Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit Anhang II Nr. 1 Arbeiten an asbesthaltigen Teilen von Gebäuden verboten. Dies betrifft sowohl das schwach gebundene als auch das fest gebundene Asbest. Von dem grundsätzlichen Verbot ausgenommen sind Abbruch, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten (ASI-Arbeiten).

Werden Abbruch, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten an asbestbelasteten Bauteilen erforderlich, sind die Vorschriften der Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS 519) zwingend einzuhalten. Zur Vermeidung der Asbestfaserimmissionen muss der Sanierungsbereich abgeschottet werden und Zutritt darf nur durch eine Schleuse mit Schutzbekleidung und Schutzmaske erfolgen. Eine anschließende gründliche Reinigung des Sanierungsbereiches sowie eine abschließende Raumluftmessung sind Pflicht, um sicherzustellen, dass sich keine Staubrückstände in den Räumen befinden. Erst nach der Reinigung und der Raumluftmessung darf der Bereich wieder zugänglich gemacht werden.

Für den gefährlicheren schwach gebundenen Asbest gilt darüber hinaus als spezielle technische Baubestimmung die „Richtlinie für die Bewertung und Sanierung schwach gebundener Asbestprodukte in Gebäuden (Asbest-Richtlinie)“. Liegt schwach gebundener Asbest vor, ist die Sanierung Pflicht. Die Asbest-Richtlinie schreibt vor, dass zuvor die Dringlichkeit einer Asbestsanierung bewertet und entsprechende Maßstäbe festgesetzt werden, die bei der Sanierung einzuhalten sind.

## **Wer ist zuständig bei Verstößen gegen die Schutzvorschriften?**

Verstöße gegen die Einhaltung der Asbestschutzvorschriften werden sowohl von den Bauaufsichtsbehörden (in Berlin die in den Bezirksämtern angesiedelten Bau- und Wohnungsaufsichtsämter) als auch vom Landesamt für Arbeitsschutz und Gesundheitsschutz und technische Sicherheit

Berlin (LAGetSi) überwacht und geahndet.

## **Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden:**

Auf Grund § 3 BauO Berlin in Verbindung mit § 58 BauO Berlin sind die Bauaufsichtsbehörden zuständig bei

- begründeten Verdachtsfällen gegen Verstöße gegen die Asbestrichtlinie, z.B. unterlassene Bewertung von schwach gebundenen Asbestprodukten in Gebäuden, die mutmaßlich schwach gebundenes Asbest enthalten können (vor allem in Gebäuden bis Ende der 1970er Jahre)
- Gefahren durch beschädigte festgebundene Asbestprodukte oder
- unsachgemäßen Arbeiten mit Asbest, soweit nicht das Landesamt für Arbeitsschutz und Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) dafür zuständig ist.

## **Zuständigkeit des LAGetSi:**

Demgegenüber überwacht das LAGetSi als zuständige Ordnungsbehörde die Einhaltung der bundesgesetzlich geregelten Gefahrstoffverordnung bei der Sanierung von asbesthaltigen Bauteilen. Sanierungen an asbesthaltigen Bauteilen müssen vor Durchführung dem LAGetSi angezeigt werden. Das LAGetSi kann einen Baustopp verfügen, wenn asbesthaltige Wohnungen unter Missachtung der geltenden Gefahrenschutzbestimmungen saniert werden und ist daher unverzüglich zu informieren, wenn Verstöße offensichtlich werden.

## **Wie viele Wohnungen sind in Berlin von Asbest betroffen?**

Wie viele Wohnungen in Berlin asbestbelastet sind, ist nicht bekannt. Nach einer Erhebung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) wurden 48.000 asbesthaltigen Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen ermittelt. Über das Asbestvorkommen in den übrigen Wohnungsbeständen gibt es keine Untersuchungen. Der Berliner Mieterverein geht von mindestens 70.000 Wohnungen, in denen noch asbesthaltige Floor-Flex-Platten liegen, aus.





## Mietrechtliche Aspekte:

### 1. Der Auskunftsanspruch

Besteht der Verdacht, dass asbesthaltige Bauteile, meist zwischen 1950 und 1980, in der Wohnung verbaut wurden, haben Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Auskunft, ob sich tatsächlich Asbest in der Wohnung befindet. Das Auskunftsbegehren sollte in schriftlicher Form und unter Fristsetzung an den Vermieter gerichtet werden, *einen Formulierungsvorschlag finden Sie am Ende dieses Infoblattes*. Lässt der Vermieter die Frist verstreichen und reagiert er nicht auf die Aufforderung, kann der Mieter eigenhändig ein Institut mit der Untersuchung beauftragen. Der Berliner Mieterverein ist bei der Vermittlung von Instituten, die Proben entnehmen und Prüfungen vornehmen, behilflich. Sollte sich herausstellen, dass die Wohnung tatsächlich asbestbelastet ist, kann der Mieter gegen den Vermieter Ersatz der Aufwendungen verlangen, die für die Beauftragung der Untersuchung angefallen sind.

### 2. Instandsetzung - Beseitigung des Asbests

Nach dem Gesetz muss der Vermieter dem Mieter die Wohnung in einem ordnungsgemäßen und fehlerfreien Zustand überlassen und während der Mietzeit so erhalten. Treten Fehler und Mängel auf, muss der Vermieter sie beseitigen. Ist Asbest in der Wohnung vorhanden, stellt dies einen Mangel dar, dessen Beseitigung der Mieter vom Vermieter verlangen kann. Unstreitig besteht dieser Anspruch bei beschädigten Asbestmaterialien, durch die Asbestfasern in die Raumluft treten können. Hier ist unverzügliches Handeln erforderlich. Der Vermieter ist schriftlich und unter Fristsetzung aufzufordern, die beschädigten Asbestbauteile unter Einhaltung der gesetzlichen Schutzbestimmungen zu beseitigen. Gleichzeitig sollte das LAGetSi als zuständige Ordnungsbehörde informiert werden, um die ordnungsgemäße Beseitigung zu überwachen.

Umstritten ist, ob auch fest gebundener Asbest z.B. in unbeschädigten Bodenplatten einen Instandsetzungs- und Beseitigungsanspruch des Mieters begründet. Dieser Anspruch wird teilweise mit dem Argument verneint, dass keine Asbestfasern frei gesetzt werden können und daher von unbeschädigten Baustoffen oder Materialien wie den Bodenplatten keine Gesundheitsgefahren ausgehen.

Untersuchungen warnen jedoch vor dem Alterungsprozess der teilweise vor 30 oder 40 Jahren

verlegten Bodenplatten. Durch normale Beanspruchung werden diese Bodenplatten zunehmend porös, so dass das Freisetzen von Asbestfasern nicht ausgeschlossen werden kann. Die potentielle Gesundheitsgefahr durch alternde asbesthaltige Bodenplatten widerspricht dem vertragsgemäßen Zustand einer Wohnung, so dass nach Ansicht des Berliner Mietervereins ein Beseitigungsanspruch auch von noch unbeschädigten Bodenplatten zu bejahen ist.

Einen Formulierungsvorschlag für die Aufforderung der Instandhaltung an den Vermieter finden Sie am Ende dieses Infoblattes.

### 3. Die Asbest-Sanierung

Die Sanierung asbesthaltiger Bauteile darf nur von Fachfirmen vorgenommen werden, die sich gegenüber dem Mieter auch ausweisen können. Unsachgemäße Sanierungen kann der Mieter unverzüglich durch Anzeige an das LAGetSi unterbinden lassen.

Sind mehrere Räume von der Sanierung betroffen, kann der Mieter nicht in der Wohnung verbleiben. Er hat für die Dauer der Sanierung Anspruch auf Erstattung der Kosten für eine Ersatzwohnung. Die Entfernung asbesthaltiger Bodenplatten dauert ein bis zwei Wochen.

Nach Abschluss der Sanierungen ist durch eine Raumluftmessung sicher zu stellen, dass sich keine Asbestfasern in der Raumluft befinden.

Die Kosten der Asbestsanierung sind Instandhaltungskosten und dürfen nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Sofern für die Dauer der Sanierung eine Umsetzung in eine andere Wohnung erforderlich ist, dürfen auch hierfür dem Mieter keine zusätzlichen Kosten entstehen. Der Vermieter muss die Umzugskosten zahlen.

### 4. Mietminderung

Kann die Mietsache nicht ohne Gefährdung der Gesundheit genutzt werden, stellt dies einen Mangel dar, der zur Mietminderung berechtigt. Daher ist für eine Wohnung mit asbesthaltigen Baustoffen bzw. Materialien ein Mietminderungsrecht grundsätzlich zu bejahen. Der Mieter muss den Vermieter aus Beweisgründen schriftlich über die vorhandenen Mängel informieren und ihn auffordern, Abhilfe zu schaffen. Die Höhe der Mietminderung hängt von der konkreten Beeinträchtigung ab und muss im Einzelfall bewertet werden. Als Orientierung wird auf die Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 16.1.2013 (- 65 S 419/10 -) verwiesen, nach der eine Mietminderung in Hö-





he von 10% für eine gebrochene Vinyl-Asbest-Bodenplatte gerechtfertigt sei. (Weitere Informationen zu Wohnungsmängeln und Mietminderung enthält das Info Nr. 12).

## 5. Ansprüche auf Schadensersatz / Schmerzensgeld

Es kommen auch Schadens- oder Schmerzensgeldansprüche des Mieters gegen den Vermieter in Betracht, wenn eine vom Vermieter zu vertretende Pflichtverletzung zu einem Schaden beim Mieter geführt hat. Zu denken ist beispielsweise an eine Asbestsanierung unter Missachtung der gesetzlichen Schutzvorschriften. Führt dies nachweislich zu einer Erkrankung des Mieters, kann der Vermieter hierfür belangt werden.

In der Praxis liegt allerdings die Schwierigkeit darin, sowohl die zu vertretene Pflichtverletzung des Vermieters als auch die Ursächlichkeit für das Auftreten eines in Verbindung mit Asbest auftretenden Krankheitsbildes zu beweisen.

Erschwerend kommt hinzu, dass durch Asbest ausgelöste Krankheiten Inkubationszeiten von bis zu 40 Jahren aufweisen können, was den Beweis der Kausalität zwischen Pflichtverletzung und Schadenseintritt erschwert.

Das Landgericht Berlin (LG Berlin vom 21.12.2012

- 65 S 200/12 -) hat Mietern einen Feststellungsanspruch für Gesundheitsschäden, die durch Asbest in der Zukunft entstehen können, gewährt. Die lange Inkubationszeit des Asbeststaubs (20 bis 30 Jahre) führt dazu, dass regelmäßig die Ansprüche verjährt wären, wenn der Schaden sichtbar würde. Das Feststellungsinteresse wurde bejaht, zum Zwecke der Hemmung der Verjährung und wegen des gewissen Grades Wahrscheinlichkeit, dass ein künftiger Schaden möglich ist.

Diese Entscheidung wurde vom BGH „kassiert“, weil der Gutachter feststellte, dass die Möglichkeit eines Schadenseintritts zwar minimal über dem allgemeinen Lebensrisiko lag, jedoch aufgrund der Umstände des Einzelfalls als „sehr, sehr gering“ anzusehen sei. Wegen der gutachterlichen Einschätzung sah der BGH keinen Raum für ein Feststellungsinteresse der Mieter (BGH v. 2.4.2014 - VIII ZR 19/13 -).

## 6. Zwei Musterschreiben

### Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir fordern Sie auf, uns bis zum ..... Auskunft darüber zu erteilen, ob und gegebenenfalls in welcher Weise unsere Wohnung asbesthaltige Baustoffe enthält. Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass - falls in der Wohnung eine latente bzw. akute Asbestbelastung vorliegen sollte - Sie verpflichtet sind, diesbezügliche gesundheitsgefährdende Mängel unverzüglich und fachgerecht beseitigen zu lassen.

Mit freundlichem Gruß

### Mängelbeseitigungsanspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, dass folgende Bauteile / Ausstattung unserer Wohnung nachweislich asbestbelastet sind:

.....  
 .....  
 .....

Die damit verbundene potentielle bzw. akute Gesundheitsgefährdung ist bekannt und bedarf insofern keiner gesonderten Begründung.

Wir fordern Sie auf, bis spätestens zum ..... für eine fachgerechte und nachhaltige Mängelbeseitigung zu sorgen. Bitte teilen Sie mit, ob und gegebenenfalls in welcher Weise Sie dazu unserer Mitwirkung bedürfen. Sollte die Wohnung während der Asbestsanierung nur eingeschränkt bzw. gar nicht nutzbar sein, bitten wir um Mitteilung, ob Sie angemessene Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stellen werden. Insgesamt bitten wir um detaillierte Unterrichtung über den Sanierungsablauf und die damit erwartungsgemäß verbundenen Beeinträchtigungen des Wohngebrauchs. Schadensersatzansprüche bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs werden wir den berechtigten Sanierungsanspruch ohne jede weitere Abmahnung im Klagewege geltend machen.

Mit freundlichem Gruß

