

## Asbest in Wohnräumen

**RECHTE UND PFLICHTEN >>** Asbest ist eine silikatische Mineralfaser natürlichen Ursprungs, die insbesondere aufgrund ihrer Vorteile im Hinblick auf den Brand-, Schall-, Wärme- und Feuchtigkeitsschutz seit 1880 im industriellen Maßstab bergwerksmäßig abgebaut und verarbeitet wurde.

Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 der Gefahrstoffverordnung besteht wegen seiner gesundheitsgefährdenden Wirkung heute weitgehend ein Herstellungs- und Verwendungsverbot für Asbest. Nach Abschnitt 2 des Anhangs zur Verordnung über Verbote und Beschränkungen des Inverkehrbringens gefährlicher Stoffe, Zubereitungen und Erzeugnisse nach dem Chemikaliengesetz dürfen Asbeststoffe grundsätzlich nicht in den Verkehr gebracht werden.

Die Gesundheitsgefahr ergibt sich in erster Linie durch die Einatmung von frei gesetzten Asbestfasern, die neben Atemnot und Einschränkungen der Lungenfunktion in schweren Fällen zu Lungenkrebs führen können. Problematisch sind hierbei zum einen die Nichtfeststellbarkeit eines Grenzwertes für eine Gesundheitsgefährdung, die lange Inkubationszeit, die

für asbestbedingte Krankheiten bei 30 bis 40 Jahren liegen kann, und zum anderen die Unkenntnis, ob sich in einem Gebäude asbesthaltige Produkte befinden.

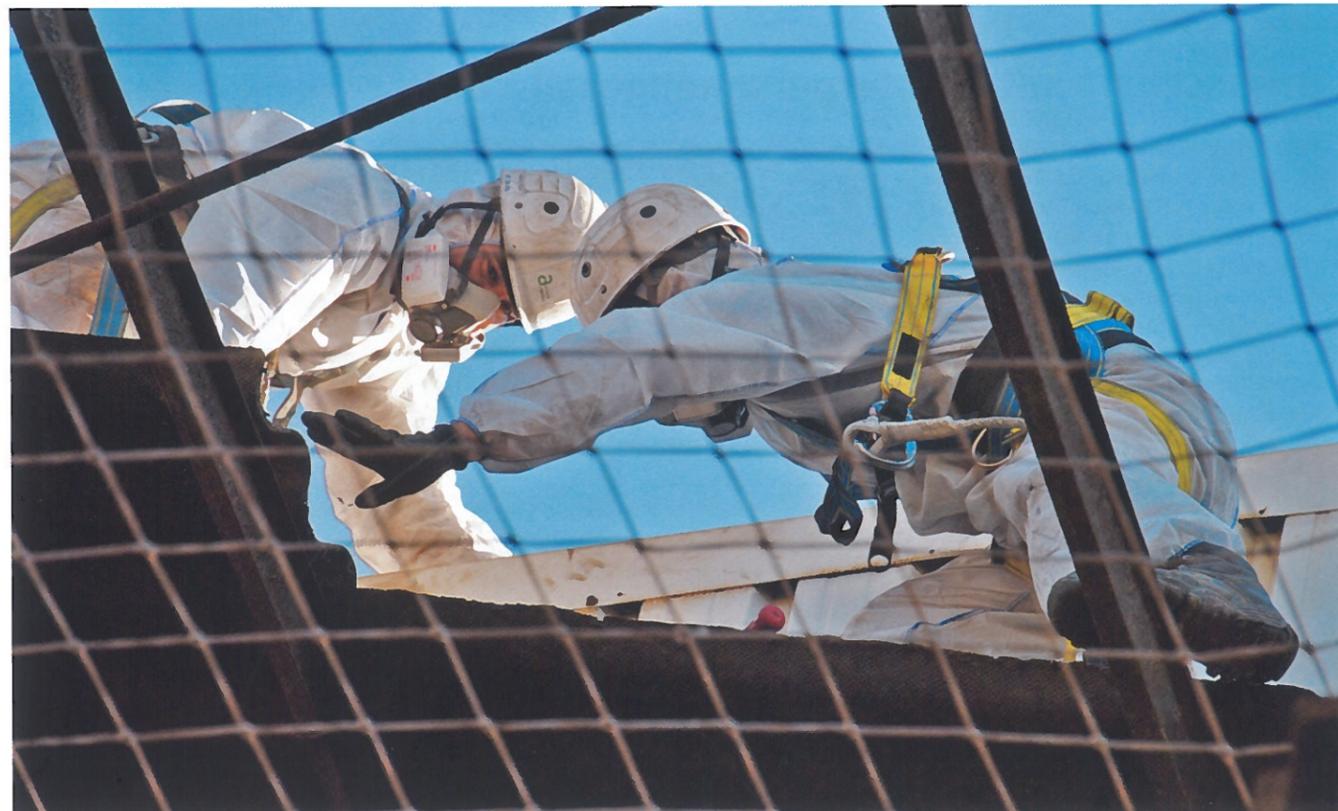
Unterschieden wird hierbei zwischen schwach gebundenem und fest gebundenem Asbest. Im Gegensatz zu schwach gebundenem Asbest geht von fest gebundenem Asbest nur eine Gefahr aus, wenn aufgrund von Beschädigungen Asbestfasern in die Luft freigesetzt werden. Bei schwach gebundenem Asbest reichen hierfür bereits minimale Beschädigungen oder Erschütterungen. Schwach gebundener Asbest findet sich zum Beispiel in Brandschutzplatten (Promasbest), Nachtspeicheröfen, die vor 1977 gebaut wurden, Dichtungsmaterialien und Spritzasbest. Wegen des hohen Risikos dieser Materialien wurde 1989 die „Richtlinie für die Bewertung und Sanierung schwach-

gebundener Asbestprodukte in Gebäuden“ (Asbestrichtlinie, aktuelle Fassung von 1996) eingeführt, die uneingeschränkt für alle baulichen Anlagen gilt. Fest gebundener Asbest findet sich oftmals in Wänden, Fußbodenbelägen mit Floor-Flex-Platten, Fensterbänken und Rohrummantelungen.

### Liegt ein Mangel vor?

#### 1. Asbest wurde bereits in die Raumluft freigesetzt

Wenn ein Mietobjekt mit einem Schadstoff, zum Beispiel Asbest, belastet ist, bei dem die Unzumutbarkeit einer potenziellen Gefährdung nicht hinreichend sicher an festgelegten Grenzwerten zu messen ist, ist es bereits mangelhaft, wenn und weil es nur in der Befürchtung der Gefahrverwirklichung genutzt werden kann. Die bloß latent befürchtete Gefahr kann die Wertschätzung und den ungestörten Gebrauch der Sache



beeinträchtigen. Es liegt mithin ein Mangel vor (OLG Hamm, Urteil vom 13. Februar 2002, Az.: 30 U 20/01; LG Berlin, Urteil vom 16. Januar 2013, Az.: 65 S 419/10).

#### 2. Das bloße Vorhandensein von Asbest

Solange sich keine konkrete Gefahr abzeichnet, liegt grundsätzlich kein Mangel vor. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn zum Beispiel Klebstoff unter Bodenplatten mit Asbest belastet ist, dieser jedoch vollständig abgedeckt ist und die übliche Nutzung des Bodens zu keiner mechanischen Belastung, keinem Abrieb und mithin keiner Freisetzung in die Umgebung führt (LG Berlin, Urteil vom 3. Dezember 2014, Az.: 65 S 220/14).

Ergibt sich jedoch eine Einschränkung der vertraglich vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten, das heißt, wenn jegliche Arbeiten, bei denen ein mechanisches Einwirken erfolgt, nur noch durch entsprechende Fachfirmen mit entsprechenden Schutzvorkehrungen zulässig sind, ist ein Mangel gegeben (LG Berlin, Urteil vom 3. Dezember 2010, Az.: 63 S 42/10).

#### Muss Asbest immer beseitigt werden?

Wenn durch das Vorhandensein von Asbest ein Mangel vorliegt, stehen den Mietern die gleichen Rechte zu wie bei jedem anderen Mangel. Insbesondere der Mangelbeseitigungsanspruch.

Zudem kann der Mieter die Miete mindern, soweit die Gebrauchsbeeinträchtigung erheblich ist (LG Berlin, Urteil vom 3. Dezember 2010, Az.: 63 S 42/10; LG Berlin, Urteil vom 16. Januar 2013, Az.: 65 S 419/10; AG Spandau, Urteil vom 19. März 2015, Az.: 6 C 539/14).

Die Asbestbelastung kann zudem auch einen Anspruch auf Schadensersatz und/oder Schmerzensgeld rechtfertigen (LG Dresden, Urteil vom 25. Februar 2011, Az.: 4 S 73/10), insbesondere wenn die Sanierung unsachgemäß erfolgt.

#### Wann muss der Mieter informiert werden?

Bei fest gebundenem Asbest ohne Vorliegen einer konkreten Gefahr kann der Vermieter auf eine Mängelanzeige des Mieters, zum Beispiel bei Beschädigungen, die zu einer Freisetzung führen könnten, vertrauen. Eine vorherige Aufklärungspflicht über die etwaige Verwendung asbesthaltiger Materialien sowie davon ausgehende Gefahren besteht nicht (AG Neukölln, Urteil 2. September 2014, Az.: 18 C 97/14).

Gleiches gilt für den Verkauf von Gebäuden. Der Verkäufer muss nicht ungefragt über das Vorhandensein von Asbest informieren, soweit mangels konkreter Gesundheitsgefährdung und üblicher Nutzungsmöglichkeit

kein Mangel gegeben ist (OLG Koblenz, Urteil vom 4. März 2015, Az.: 5 U 1216/14; BGH, Urteil vom 27. März 2009, V ZR 30/08).

Bestehen hingegen Anhaltspunkte, die auf das Vorliegen einer Gefährdung oder einer erheblichen Einschränkung der Nutzbarkeit hindeuten, oder verlangt der Mieter eine Auskunft, muss der Vermieter oder Verkäufer seiner Aufklärungspflicht nachkommen. Insbesondere sollte im Mietverhältnis auf das Unterlassen von Beschädigungen und die Aufforderung zur Anzeige solcher hingewiesen werden.

Haben die Bewohner einer Mietwohnung den begründeten Verdacht, dass sie durch Schadstoffe in den Räumen belastet oder gar gefährdet werden, hat der Vermieter eine entsprechende Untersuchung einzuleiten und die Kosten für diese zu übernehmen (AG Frankfurt, Urteil vom 18. Januar 1999, Az.: 33 C 2618/98-27).

Obwohl die Hauptverwendungszeit von Asbest in den 1950er- bis 1970er-Jahren lag, zeigt sich nach vorstehenden Ausführungen, dass auch in Zukunft weiterhin mit zahlreichen Asbestfällen, neuen Fragestellungen und entsprechenden Gerichtsverfahren zu rechnen ist.