

## „Niemand und nichts ist perfekt!“

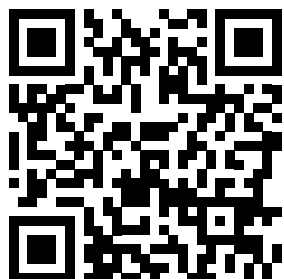


VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW, Bertold Fabricius, Hamburg

Liebe Leserinnen und Leser, der Hamburger Mieterverein hat vor einigen Tagen wegen falscher Betriebskostenabrechnungen wieder einmal mächtig Alarm geschlagen. Auf einer eigens einberufenen Pressekonferenz behauptete der Vereinsvorsitzende, die Auswertung eines neuen Online-Checks habe ergeben, dass knapp 90 Prozent der in diesem Jahr erfolgten Überprüfungen Auffälligkeiten ergeben hätten. Deshalb gehe der Mieterverein davon aus, dass rund die Hälfte der Abrechnungen fehlerhaft sei und die Mieter dadurch zu Unrecht mit rund 20 Millionen Euro belastet würden.

**Das ist natürlich Unfug.** Abgesehen davon, dass die Untersuchungen des Mietervereins in keiner Weise repräsentativ, geschweige denn umfassend sind, so will der Verein mit diesen Fantasiezahlen den Eindruck erwecken, dass die Hamburger Wohnungsunternehmen die Mieterinnen und Mieter systematisch bei der Abrechnung der Betriebskosten übers Ohr hauen. Vielmehr gilt das Gegenteil. **Die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen legen allergrößten Wert darauf, die Betriebskostenabrechnung richtig und nachvollziehbar zu erstellen.** Dafür bezahlen die Unternehmen Fachleute, die das sehr intensiv prüfen.

Natürlich kann es in Einzelfällen immer mal wieder dazu kommen, dass es Streitfälle gibt. Niemand und nichts perfekt. Aber das sind Ausnahmen und die Probleme werden in einem fairen Gespräch mit den Mieterinnen und Mietern gelöst. **Wie man das eben so macht bei den Vermietern mit Werten.**



### Impressum

Betriebskosten aktuell / alles rund um die Wohnkosten

#### Herausgeber:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen

#### Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß  
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Tel.: 0385 / 48937503  
E-Mail: hitpass@vnw.de

#### Heizen

[Der Heizspiegel für das Abrechnungsjahr 2018 liegt vor](#)

Seite 2

#### Rechtliches

[Aktuelle Rechtsprechung - was hat sich in den letzten Monaten getan, Herr Dr. Hitpaß?](#)

Seite 4

#### Heizen

[Solare Wärmenetze: Wichtiger Baustein für die Wärmewende in Gebäuden](#)

Seite 9

#### Nachhaltigkeit

[Der Greta-Faktor: Nachhaltige Energieversorgung. Was kommt da auf uns zu, Herr Streng?](#)

Seite 11

#### Veranstaltung

[Wohnkostentag 2019: Wohnkosten aktiv steuern](#)

Seite 13

#### Energieeffizienz

[Beschlüsse des Klimakabinetts zur EED - Änderung der Heizkostenverordnung](#)

Seite 14

#### Rechtliches

[Asbestbelastung in Mieträumen Rechtsfolgen und Handlungspflichten für Vermieter](#)

Seite 16

#### Veranstaltung

[2. Norddeutscher Betriebskostentag am 28. Januar 2020 in Lübeck](#)

Seite 26

## Heizkosten

# Der Heizspiegel für das Abrechnungsjahr 2018 liegt vor

Der neue Heizspiegel ist da. Er bietet bundesweite Vergleichswerte für Ihre Heizkosten und den Heizenergieverbrauch. Die Heizkostenspanne für eine durchschnittliche 70 Quadratmeter große Wohnung mit zentraler Gasheizung lag im Abrechnungsjahr 2018 zwischen 470 und 980 Euro. Die großen Kostenunterschiede entstehen durch viele Faktoren. Der wichtigste: der energetische Sanierungsstand des Hauses.

Wohnfläche des Gebäudes in m <sup>2</sup>	Energieträger/ Heizsystem	kWh Verbrauch in Kilowattstunden je m <sup>2</sup> und Jahr				€ Kosten in Euro je m <sup>2</sup> und Jahr			
		niedrig	mittel	erhöht	zu hoch	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
100 – 250	Erdgas	bis 87	bis 154	bis 245	ab 246	bis 7,40	bis 11,30	bis 16,40	ab 16,41
	Heizöl	bis 100	bis 160	bis 239	ab 240	bis 9,30	bis 13,20	bis 18,20	ab 18,21
	Fernwärme	bis 79	bis 133	bis 229	ab 230	bis 9,10	bis 13,60	bis 21,30	ab 21,31
	Wärmepumpe	bis 27	bis 42	bis 93	ab 94	bis 7,80	bis 10,90	bis 21,10	ab 21,11
251 – 500	Erdgas	bis 85	bis 149	bis 231	ab 232	bis 7,00	bis 10,60	bis 15,10	ab 15,11
	Heizöl	bis 97	bis 155	bis 233	ab 234	bis 8,90	bis 12,60	bis 17,40	ab 17,41
	Fernwärme	bis 76	bis 127	bis 218	ab 219	bis 8,70	bis 12,90	bis 21,10	ab 21,11
	Wärmepumpe	bis 26	bis 41	bis 91	ab 92	bis 7,30	bis 10,30	bis 20,20	ab 20,21
501 – 1.000	Erdgas	bis 83	bis 143	bis 218	ab 219	bis 6,70	bis 10,00	bis 14,00	ab 14,01
	Heizöl	bis 94	bis 151	bis 227	ab 228	bis 8,40	bis 12,10	bis 16,80	ab 16,81
	Fernwärme	bis 73	bis 122	bis 209	ab 210	bis 8,30	bis 12,30	bis 19,10	ab 19,11
	Wärmepumpe	bis 25	bis 40	bis 90	ab 91	bis 6,90	bis 9,80	bis 19,40	ab 19,41
über 1.000	Erdgas	bis 81	bis 139	bis 210	ab 211	bis 6,50	bis 9,60	bis 13,30	ab 13,31
	Heizöl	bis 92	bis 149	bis 224	ab 225	bis 8,20	bis 11,80	bis 16,30	ab 16,31
	Fernwärme	bis 71	bis 118	bis 203	ab 204	bis 8,00	bis 11,90	bis 18,40	ab 18,41
	Wärmepumpe	bis 24	bis 39	bis 89	ab 90	bis 6,70	bis 9,50	bis 18,90	ab 18,91

Die Vergleichswerte gelten für das Abrechnungsjahr 2018.

Sie beziehen sich auf die gesamte Wohnfläche eines Gebäudes und beinhalten die **Anteile für Raumwärme und Warmwasserbereitung**.

Das bedeuten die Kategorien

- **niedrig:** Glückwunsch: Alles richtig gemacht!
- **mittel:** Das geht besser: Ihr Haus liegt im Durchschnitt.
- **erhöht:** Achtung: Jedes zweite Haus verbraucht weniger.
- **zu hoch:** Zeit zu handeln: 90% aller Wohngebäude sind besser als Ihr Haus.



### Sie wohnen in einer Wohnung?

Dann brauchen Sie für den Vergleich mit dem Heizspiegel nicht Ihre Wohnungsfläche, sondern die Gesamtfläche des Gebäudes. Diese Angabe finden Sie in Ihrer Heizkostenabrechnung. Verbrauch und Kosten Ihrer Wohnung können Sie online auf [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de) prüfen.



### Daten

102.610 Abrechnungen von Wohngebäuden in Deutschland aus dem Jahr 2018. Für Luft-, Wasser- und Erdwärmepumpen wurde ein gemeinsamer Durchschnitt gebildet. Alle Kosten beziehen sich auf die durchschnittlichen Energiepreise.



Der Heizspiegel für Deutschland ist ein Projekt von co2online, unterstützt durch die Kampagne „Mein Klimaschutz“ im Auftrag des Bundesumweltministeriums. Er entsteht in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund e. V. und dem Verband kommunaler Unternehmen e. V. und wird seit 2005 jedes Jahr von co2online realisiert.

Der Heizspiegel lässt sich auf Wohngebäude anwenden, die zentral mit Erdgas, Heizöl, Fernwärme oder Wärmepumpen beheizt werden. In den Vergleichswerten sind die Anteile für Raumwärme (Heizen) und für die Warmwasserbereitung enthalten. Für den Heizspiegel 2019 hat co2online rund 102.610 Gebäudedaten zentral beheizter Wohngebäude aus ganz Deutschland ausgewertet.

**Quelle:** <https://www.heizspiegel.de/heizkosten-pruefen/heizspiegel/> aufgerufen am 4. November 2019



Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs-  
und Siedlungswesen e. V.  
Innere Kanalstraße 69  
50823 Köln  
Tel. 0221 5 79 89-0  
info@deswos.de  
www.deswos.de



Deutsches  
Zentralinstitut  
für soziale  
Fragen (DZ)  
Ihre Spende  
kommt an!

## Rechtliches

# Aktuelle Rechtsprechung – Was hat sich in den letzten Monaten getan, Herr Dr. Hitpaß?

Der vorliegende Artikel gibt einen Überblick über die Rechtsprechung seit Herbst 2018. Im Berichtszeitraum erschien lediglich eine Entscheidung des BGH.



Das Amtsgericht München

### Pflicht des Vermieters zur Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung wegen Wohnungsbrand des Mieters

Das **AG München** hat mit Urteil vom 17. Mai 2018 (**Az.: 412 C 24937/17**) entschieden, dass der Vermieter bei einem durch den Mieter nur fahrlässig verursachten Brandschaden allein die Wohngebäudeversicherung zur Regulierung heranziehen muss, die den Mieter auch nicht in Regress nehmen kann.

Nach Auffassung des Amtsgerichts muss ein Vermieter die Wohngebäudeversicherung auf Leistung in Anspruch nehmen, ohne dass diese bei den Mietern Regress nehmen kann. Der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursache, sei von einem Rückgriff des Gebäudeversicherers in der Weise geschützt, dass eine durch die Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrags einen konkludenten Regressverzicht ergebe. Wenn der Vermieter die Versicherung nicht in Anspruch nehme und unmittelbar Schadensersatz vom Mieter verlange, werde der Mieter in seiner Erwartung enttäuscht, als Gegenleistung für die von ihm übernommenen Versicherungskosten im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Der Vermieter habe im Regelfall kein vernünftiges Interesse daran, den Schadensausgleich durch den Mieter zu suchen, obwohl dieser bereits durch die Zahlung der Versicherungsprämie zur Deckung des Schadens beigetragen habe.

Aus dieser Interessenlage folge die mietvertragliche Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen oder auf Schadensersatz zu verzichten, wenn ein Versicherungsfall vorliege, ein Regress des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen sei und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein berechtigtes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter habe. Verletze der Vermieter diese Pflicht, stehe dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters entgegenhalten könne. Denn nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen dürfe niemand etwas fordern, was er nach Erhalt sofort zurückzahlen müsste.

Im vorliegenden Fall haben die Mieter im Rahmen der Nebenkosten Beiträge zur Wohngebäudeversicherung bezahlt. Daher bestand die mietvertragliche Pflicht der Klägerin, die Wohngebäude-



Noch kein  
Weihnachtsgeschenk?

DAS

BLU

ME

BUCH

*Maria Sibylla Merian*



## DAS BLUMENBUCH

*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro

*Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.*

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



**SCHLESWIG-  
HOLSTEIN**

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

versicherung in Anspruch zu nehmen. Die unstrittige Tatsache, dass die Klägerin bei der Versicherung unrichtige Angaben gemacht habe, dürfe nicht zu Lasten der Beklagten gehen. Das Urteil ist nach Rücknahme der Berufung seit dem 8. Oktober 2018 rechtskräftig.

## Gerätemieter darf Herausgabe der Zugangscodes für Heizkostenverteiler verlangen

Das **AG Frankfurt** hat mit Urteil vom 21. September 2018 (**Az: 385 C 2556/17 (70)**) entschieden, dass Anbieter von Heizkostenverteilern und Wasserzählern die Entschlüsselungscodes an ihre Kunden herausgeben müssen, wenn die Geräte die gesammelten Informationen derart verschlüsseln, dass sie nur für den Anbieter lesbar sind.

Zwischen den Parteien des Rechtsstreits bestanden getrennte Verträge über die Miete von Heizkostenverteilern und Wasserzählern einerseits und den Erfassungs- und Abrechnungsservice andererseits. Die gemieteten Geräte übermittelten die erfassten Werte dabei per Funk derart verschlüsselt an den Geräteanbieter, dass nur er in der Lage ist, den Verbrauch im Rahmen des ebenfalls mit ihm abgeschlossenen gesonderten Servicevertrages auszulesen und abzurechnen.

Das Gericht hat entschieden, dass sich der Geräteanbieter nicht weigern darf, seinem Kunden als Mieter der Geräte die Entschlüsselungscodes zur Verfügung zu stellen, wenn der Servicevertrag beendet ist, der mit längerer Laufzeit versehene Gerätemietvertrag aber noch fortbesteht. Nach Auffassung des Amtsgerichts muss der Geräteanbieter seinen Kunden in die Lage versetzen, die Daten selbst auszulesen und abzurechnen. Weigere er sich, könne der Kunde auch zur Kündigung des Gerätemietvertrages berechtigt sein. Der Kunde habe ansonsten keine Möglichkeit zur vertragsgerechten Nutzung der gemieteten Geräte mehr. Verliere er den Zugang zu den von den Geräten erzeugten Daten seien diese für ihn funktionslos. Der Anbieter könne sich nur dann darauf berufen, dass der Kunde mit dem Abschluss eines langfristigen Mietvertrages und eines kurzfristigen Servicevertrages dieses Risiko freiwillig eingegangen sei, wenn feststehe, dass dem Kunden das Risiko bewusst gewesen sei, etwa weil es in den Geschäftsbedingungen des Anbieters erläutert sei. Gerätemietvertrag und Servicevertrag seien technisch verschränkt und bildeten eine sachliche Einheit. Für Serviceverträge gelte aber, anders als für Gerätemietverträge, eine gesetzliche Begrenzung der Laufzeit von zwei Jahren. Diese Beschränkung dürfe der Anbieter nach § 306a BGB nicht dadurch umgehen, dass er seine sachlich als Einheit anzusehende Leistung in zwei verschiedene Vertragswerke aufspalte.

Auch durchgreifende datenschutzrechtliche Bedenken an der Offenlegung der Entschlüsselungscodes gegenüber dem Kunden bestünden nicht. Für die betroffenen Wohnungsmieter ergebe es keinen Unterschied, ob der Anbieter der Geräte oder der Kunde die Gerätedaten auslese.

## Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig

Das hat das **AG Neubrandenburg** mit Urteil vom 9. Oktober 2018 (**Az.:101 C 1028/16**) entschieden, dass die Miete von Rauchwarnmeldern nicht umlagefähig ist.

In den Entscheidungsgründen führt es dazu u.a. aus: „Bei den Kosten, die auf die Miete der Rauchwarnmelder entfallen, handelt es sich indes nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 BetrKV, der insoweit einzig in Betracht kommenden Betriebskostenart, denn es handelt sich bei Rauchmeldern nicht um Geräte zur Verbrauchserfassung (wie z.B. Wasserzähler). Vielmehr stellt die Anmietung eines Rauchmelders im Ergebnis nichts anderes dar als die Anschaffung einer technischen Einrichtung für die Mietsache. Derartige Anschaffungen aber sind grundsätzlich nicht umlegbar.“

Demnach stehen sich weiterhin die Meinungen des LG Magdeburg nach einer Umlagefähigkeit und des LG Hagen (Nicht-Umlagefähigkeit) und einiger Amtsgerichte gegenüber. Solange es keine



klärende BGH- Entscheidung gibt, sind beide Meinungen vertretbar, und eine entsprechende Verfahrensweise bei der Berechnung der Betriebskosten.

## Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16. Januar 2019 (**Az. VIII ZR 113/17**) entschieden, dass der Mieter bei der Abrechnung der Heizkosten Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssel hat.

Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen. Geklagt hatte ein Mieter, dem sein Vermieter die Heizkosten je zur Hälfte nach Wohnfläche und nach gemessenem Verbrauch abrechnet. Der Mieter ist der Auffassung, dass sich laut Heizkostenverordnung in seinem Fall 70 Prozent der Kosten am Verbrauch bemessen müssten.

Das LG Frankfurt war der Ansicht gewesen, dass offen bleiben könne, ob dafür die Voraussetzungen vorliegen. Das Gericht verwies auf das Kürzungsrecht: Demnach kann der Mieter seinen Kostenanteil um 15 Prozent kürzen, wenn der Vermieter nicht nach Verbrauch abrechnet. Dies gelte auch bei falschen Abrechnungen. Das sah der BGH anders: der Mieter hat Anspruch auf Änderung eines falschen Verteilungsschlüssels. Die Verordnung verpflichte keinen Mieter, auf weitere fehlerhafte Abrechnungen zu warten, um dann gegebenenfalls seinen Anteil zu kürzen, hieß es.

Der BGH hat den Fall an das LG Frankfurt zurückverwiesen. Es muss jetzt klären, ob das Haus die speziellen Voraussetzungen für den 70-Prozent-Schlüssel erfüllt. Ist das nicht der Fall, hat der Vermieter beim Abrechnen größere Freiheiten: Er kann zwischen 50 und 70 Prozent der Kosten nach Verbrauch bemessen.

## EU und Bundesregierung planen Novelle der Heizkostenverordnung- Energieeffizienzrichtlinie (EED)

Die novellierte Energieeffizienz-Richtlinie vom 11. Dezember 2018 (Richtlinie (EU) 2018/2002 zur Änderung der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz [=European Energy Directive (EED 2018)]) wurde am 21. Dezember 2018 im offiziellen Amtsblatt der EU veröffentlicht und ist am 25. Dezember 2018 in Kraft getreten. Die Mitgliedstaaten haben bis zum 25. Oktober 2020 Zeit, die Vorgaben der EED in nationales Recht umzusetzen.

Die Anforderungen der Richtlinie werden zu einer Novelle der Heizkostenverordnung führen. Das BMWi hat angekündigt, diese Novelle erst zu beginnen, wenn das Gebäudeenergiegesetz weiter fortgeschritten ist. Das Gebäudeenergiegesetz GEG wird zukünftig die Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung sein.

Die Energieeffizienzrichtlinie stellt generell klar, dass es hinsichtlich der Frage, ob eine Einzelverbrauchserfassung („Sub-metering“) kosteneffizient ist oder nicht, ausschlaggebend ist, ob die damit verbundenen Kosten im Vergleich zu den potenziellen Energieeinsparungen verhältnismäßig sind. Bei der Bewertung, ob eine Einzelverbrauchserfassung kosteneffizient ist, können die Auswirkungen konkreter geplanter Maßnahmen in einem bestimmten Gebäude, wie etwa jede anstehende Renovierung, berücksichtigt werden.

**a) Fernablesung:** Die Richtlinie definiert eine Anforderung an die Fernablesbarkeit von Zählern und Heizkostenverteilern für die Wärme-, Kälte- und Trinkwasserversorgung. So soll eine kosteneffiziente, häufige Bereitstellung von Verbrauchsinformationen sichergestellt werden. Als „fernablesbar“ gelten Lösungen, bei denen kein Zugang zu den einzelnen Wohnungen erforderlich ist. In-

wieweit Walk-by oder Drive-by-Technologien als fernablesbar gelten, dürfen die Mitgliedstaaten entscheiden.

Nach dem 25. Oktober 2020 neu installierte Zähler und Heizkostenverteiler müssen fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist. Die Bedingungen der technischen Machbarkeit und Kosteneffizienz werden im Rahmen der Novelle der Heizkostenverordnung festgelegt werden. Denkbar wäre z. B. aus wohnungswirtschaftlicher Sicht, dass Einrohrheizungen, die noch mit Verdunstern ausgerüstet sind, diese aus technischen Gründen auch weiter nutzen dürfen. Bis zum 1. Januar 2027 müssen bereits installierte nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler mit dieser Funktion nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Auch diese Anforderung steht unter dem Gebot der Kosteneffizienz. Ob es kosteneffizient ist, Geräte innerhalb eines laufenden Vertrages nachzurüsten oder zu ersetzen, muss im Rahmen der Novelle der Heizkostenverordnung diskutiert werden (aus Sicht des GdW wäre es nicht kosteneffizient).

Die derzeitige Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung ist das Energieeinsparungsgesetz EnEG.

**b) Unterjährige Information:** Die Richtlinie stellt Anforderungen an eine unterjährige Abrechnungs- und Verbrauchsinformation der Mieter (die in der Richtlinie als Endkunden bezeichnet werden). Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab dem 25. Oktober 2020 zweimal im Jahr eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zur Verfügung zu stellen. Auf Verlangen von Endkunden, oder wenn diese sich für die Zustellung der Abrechnung auf elektronischem Wege entschieden haben, ist die Abrechnungs- und Verbrauchsinformation vierteljährig zu geben.

Ab 1. Januar 2022 müssen dann Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen monatlich bereitgestellt werden, wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler vorhanden sind. Die Zeit außerhalb der Heizperiode kann ausgenommen werden. Die Informationen müssen auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs oder der Ablesewerte der Heizkostenverteiler beruhen. Die Informationen können auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden und dürfen so oft aktualisiert werden, wie es die eingesetzten Systeme zulassen. Die Mitgliedsstaaten müssen dafür sorgen, dass die Daten der Endnutzer und deren Privatsphäre entsprechend des geltenden Unionsrechtes, d. h. der Datenschutzgrundverordnung geschützt werden.

**c) Hinweise:** Ob bereits ab sofort fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler eingesetzt werden, ist eine strategische Entscheidung im Wohnungsunternehmen. Die Pflicht dazu gilt erst dann, wenn eine novellierte Heizkostenverordnung in Deutschland in Kraft tritt. Hinsichtlich der unterjährigen Informationen sollte bereits jetzt Kontakt zum Messdienst aufgenommen werden, in welcher Form diese geplant wird und ob dafür Kosten anfallen (was sie aus wohnungswirtschaftlicher Sicht nicht sollten).

Bei Selbstabrechnung oder eigener Abrechnungstochter sollte bereits jetzt geprüft werden, wie diese Anforderung umgesetzt werden kann.

**d) Überlegungen der Messdienstleister:** Einige Messdienste planen, die Anforderung mittels einer App umzusetzen. Die Richtlinie erlaubt ausdrücklich, die Informationen über das Internet zur Verfügung zu stellen. Ob eine ausschließliche Information über das Internet ausreichend sein wird und weitere konkrete Details können erst im Zuge der nationalen Umsetzung geklärt werden.

**Kommentar:** Die BetrKV stammt aus dem Jahr 2004 und hält mit der technischen Entwicklung nicht mehr Schritt. Zahlreiche Anfragen aus der Beratungspraxis belegen, dass technische Einrichtungen nach geltendem Recht nicht oder nur schwer unter die Bestimmungen zu subsumieren sind. Beispielsweise fehlt ein Tatbestandmerkmal „Miete“ von Rauchwarnmeldern. Hier muss die Bundesregierung durch eine Novelle dringend nachbessern. Der GdW verhandelt gegenwärtig mit der Bundesregierung, um hier Klarheit zu schaffen.

**Dr. Peter Hitpaß,**  
VNW Landesgeschäftsstelle  
Schwerin,  
hitpass@vnw.de



## Heizen

# Solare Wärmenetze: Wichtiger Baustein für die Wärmewende in Gebäuden

Noch sind sie ein unterschätztes Instrument für die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energieträger: solare Wärmenetze. Doch es kommt Bewegung in den Markt. Das BMWi hat Publikation mit Praxisbeispielen veröffentlicht.



### Solare Wärmenetze in der Wohnungswirtschaft Ein wichtiger Baustein für Klimaneutralität im Gebäudesektor

Mehr Informationen finden Sie im Infoplatz „Solare Wärmenetze in der Wohnungswirtschaft“. **KLICKEN** Sie einfach auf das Bild und das Infoblatt öffnet sich als PDF.

Mit der Wohnungswirtschaft als bedeutendem Unterstützer können Wärmenetze mit Solarthermie-Einspeisung wertvolle Beiträge zur Wärmewende im Gebäudesektor leisten. Solnet 4.0, eine vom Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) geförderte Initiative zur Marktbereitung solarer Wärmenetze, stellt in einer aktuellen Veröffentlichung Praxisbeispiele vor.

Die Energiewende hat im Wärmebereich noch deutlichen Nachholbedarf. Das Potenzial ist erheblich: Laut des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) machen die Beheizung und Warmwasserbereitung von Wohngebäuden fast ein Viertel des Endenergieverbrauchs in Deutschland aus – und circa 15 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen.

### Infrastruktur für grüne Wärme eigentlich vorhanden

Wärmenetze bieten eine gut geeignete Infrastruktur für den Ausbau grüner Wärme, insbesondere in dicht bebauten Gebieten, wo die Umstellung auf Erneuerbare bei Gebäuden schnell an ihre Grenzen stößt. Es können hohe solare Deckungsgrade erreicht werden, zudem ist die Versorgung über zentrale Wärmenetze deutlich kostengünstiger im Vergleich zu dezentralen Anlagen. Doch auch wenn bereits viele Wärmenetze – unter anderem seitens der Wohnungswirtschaft – vorhanden sind, werden diese noch nicht in größerem Umfang für die Einbindung der Solarthermie genutzt.

Gleichwohl sind in den letzten zwei Jahrzehnten zahlreiche solarthermische Anlagen in Betrieb gegangen, die bis heute ihre Langlebigkeit und Wirtschaftlichkeit unter Beweis stellen. Diese ba-

sieren auf unterschiedlichen technologischen Konzepten, etwa der Kombination mit Speichern wie Aquiferspeicher oder der Nutzung des Fernwärmenetzes als Saisonspeicher, wie auch auf verschiedenen Finanzierungs- und Vergütungsmodellen. Einige Beispiele stellt das Forschungsvorhaben Solnet 4.0 in seiner kürzlich erschienenen Publikation „Solare Wärmenetze in der Wohnungswirtschaft“ vor.

## Mehr branchenweite Aufmerksamkeit

Darin betont Ingrid Vogler, Leiterin Energie und Technik beim GdW, die Bedeutung der Wärmewende für die Wohnungswirtschaft: „Entscheidend bei der Weiterentwicklung ihrer Bestände und energetischen Sanierungen sind neben dem Faktor grüne Wärme‘ dabei immer auch die Kosten pro gelieferte Kilowattstunde. Wie lässt sich beides bestmöglich verbinden? Hier besteht großes Interesse, vor allem an konkreten Praxisergebnissen.“ Das betreffe auch das Thema solare Wärmenetze, für das sie grundsätzlich viel Potenzial sieht und sich mehr branchenweite Aufmerksamkeit durch eine stärkere Kommunikation von Erfolgsbeispielen wünscht. (sig)

**Quelle:** <https://www.zfk.de/energie/strom/artikel/solare-waermenetze-wichtiger-baustein-fuer-die-waermewende-in-gebaeuden-2019-09-24/> aufgerufen am 10. Oktober 2019



### LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**  
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNGS-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

### SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

### GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

[Zu den Hintergründen ...](#)



## Nachhaltigkeit

# Der Greta-Faktor – nachhaltige Energieversorgung. Was kommt auf die Branche zu, Herr Streng?

Mit der „Fridays for Future“- Bewegung wird weltweit für Klimaschutz demonstriert. Eine schwedische Schülerin, die Initiatorin, wurde vom US-Magazin „Time“ in die Liste der 100 einflussreichsten Personen aufgenommen. Das zeigt: Der Stellenwert des Klimaschutzes steigt. Welche Veränderungen betreffen besonders Immobilien-Unternehmen?



Stefan Streng, ist Gründer und Geschäftsführer der Hansa Energie Service GmbH & Co. KG (HES). Die HES ist auf die Energiekosten-Optimierung von Immobilienunternehmen spezialisiert. Foto:HES

## Grünstrom & Co

Mieter und Eigentümer möchten zunehmend eine grüne Energieversorgung. Die für die Beschaffung von Allgemestrom und Erdgas verantwortlichen Verwalter können die „Vergrünung“ unproblematisch in der Energie-Ausschreibung berücksichtigen. Zu beachten ist jedoch die Qualität der grünen Energie. Ein Prüfsiegel von einem unabhängigen Institut (z. B. TÜV) sollte vorhanden sein.

## Energiewende – alles wird digital

2016 trat das Gesetz zur Digitalisierung der Energiewende in Kraft, um den Ausbau der regenerativen Energieerzeugung voran zu bringen. Im Gegensatz zum konventionellen Kraftwerk ist die Erzeugung abhängig von Wind und Sonne. Mit einem „Smart Grid“ können Stromverbraucher automatisch laden bzw. eingeschaltet werden, wenn Wind- oder PV-Strom vorhanden sind. Deshalb hat der Gesetzgeber den Ausbau eines „Smart Grids“ beschlossen, der stufenweise umgesetzt wird. 2020 müssen Stromzähler mit über 6.000 kWh Jahresverbrauch als intelligentes Messsystem ausgeführt werden. Je nach Struktur sind bei Immobilien-Unternehmen 10-15% der Allgemestrom-Zähler betroffen.

Immobilienverwalter können ihren Messstellenbetreiber frei wählen, denn das Monopol dafür existiert nicht mehr. Mit einer Ausschreibung für den Messstellenbetrieb aller Allgeminströmzähler werden Potenziale für Optimierungen frei. Manuelles Ablesen entfällt, die Fehlerquote sinkt, Prozesse können automatisiert werden.

## Mobilität – zukünftig elektrisch

Der Ausbau der Elektromobilität wird in Deutschland forciert. Im August 2019 gab es rd. 195.000 E-Autos. Deutsche Autokonzerne investieren in den nächsten 3 Jahren 60 Milliarden Euro in die Entwicklung von E-Autos. Der Umweltbonus kurbelt den Markt an. Nachfragen von Mietern/Eigentümern nach Ladepunkten steigen. Um den Bau von Ladestationen zu vereinfachen, plant das Justizministerium Erleichterungen im Wohneigentumsrecht. Der Gesetzentwurf ist für Ende 2019 geplant. 2020 soll das Gesetz in Kraft treten.

Der „Greta-Faktor“ wird für eine Beschleunigung der Energiewende sorgen. Neue Gesetze und Verordnungen im Energiebereich, die besonders für Immobilien-Unternehmen relevant sind, werden folgen.

**Stefan Streng**

**Hansa Energie Service GmbH & Co. KG**

Esinger Straße 100

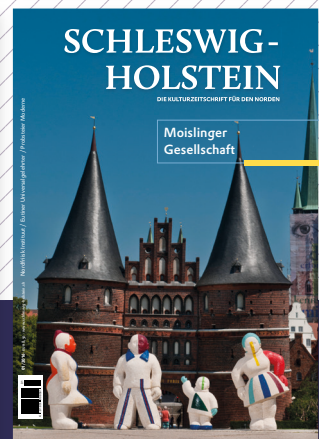
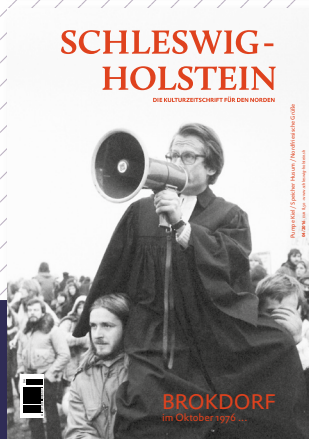
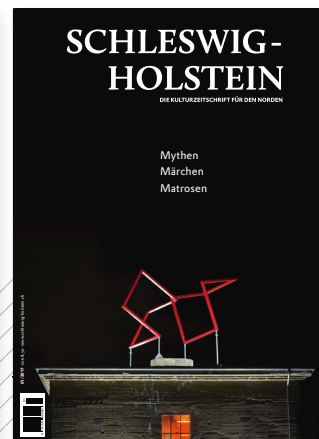
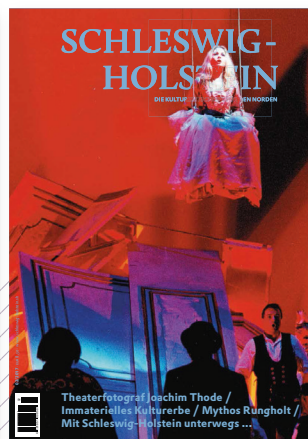
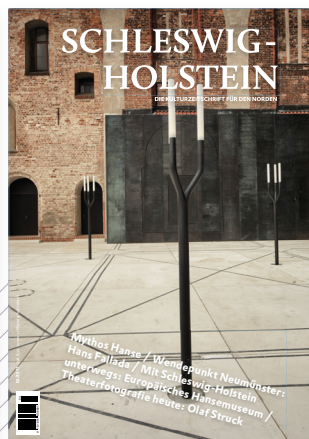
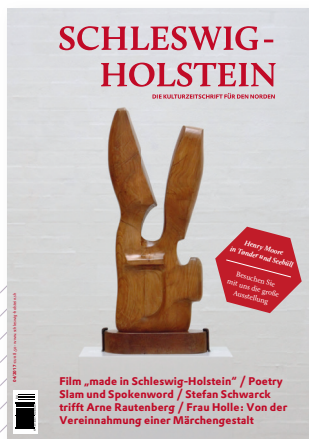
25436 Tornesch

Tel.: 04122 – 98 18 101

stefan.streng@h-e-service.de

www.hansaenergieservice.de

## Das Schönste im Norden ist die Kultur. Lesen Sie schon die Schleswig-Holstein?



[www.schleswig-holstein.sh](http://www.schleswig-holstein.sh)



## Wohnkostentag 2019

### Wohnkosten aktiv steuern

Unter diesem Motto stand der 4. Wohnkostentag am 1. Oktober 2019 in Ulm. Veranstalter waren vor knapp 40 Teilnehmern die WohnCom GmbH München/Berlin in Kooperation mit dem vdw Baden-Württemberg.



Reinhard Zehl bei der Eröffnung des Wohnkostentag 2019 Foto: Dr. Peter Hitpaß, VNW Schwerin

### Betriebskosten gestalten durch Benchmarking

„Daten sind der Rohstoff des 21. Jahrhunderts“, so WohnCom Chef **Reinhard Zehl** in seiner Begrüßung. Mietendeckel, Klimaziele und die Grundsteuerpläne der Bundesregierung hätten Auswirkungen auf die Betriebskosten. Deshalb sei die Geislinger Konvention von hoher Bedeutung bei der Beobachtung von Betriebskosten. „Betriebskosten gestalten durch Benchmarking“, sei die Devise.

Für **Petra Hansel**, Geschäftsführerin der Dipl. Kfm. Schober Hausverwaltung, München, sind knapp die Hälfte der Hausgeldkosten in der bayerischen Landeshauptstadt Betriebskosten. Deshalb seien Betriebskosten als Benchmark für Wohnungseigentümer und Mieter sehr wichtig. **Prof. Dr. Andreas Saxinger**, Hochschullehrer für Immobilienrecht an der Hochschule Nürtingen-Geislingen gab einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung des BGH und der Instanzgerichte im Betriebskostenrecht. „Betriebskostenrecht ist das Mietrecht im Kleinen“, so der Jurist.

**Michael Rosenberg Pohl**, Vorstand der Baugenossenschaft Münster am Necker eG Stuttgart, Gründungsmitglied des Arbeitskreises Geislinger Konvention gab in seinem Vortrag Beispiele für erfolgreiche Betriebskostenabrechnungen und verdeutlichte dabei, was für die Mieter dabei wichtig sei. **Sven Kaerkes**, Vorstand der Musterknaben eG, Kiel, stellte in seinem Referat Optimierungsmöglichkeiten bei der Abfallbeseitigung vor. Neue EU Vorgaben brächten Bewegung in die deutsche Abfallwirtschaft. **Dr. Roland Kopetzky**, Technischer Leiter der LAVA GmbH & Co. KG, Stuttgart, verriet den Teilnehmern, was Kennzahlen über ein Portfolio verraten und was nicht. **Der nächste Wohnkostentag findet in 2020 in Berlin statt.**

**Dr. Peter Hitpaß**



## Energieeffizienz

# Beschlüsse des Klimakabinetts zur EED: Änderung der Heizkostenverordnung

Am 20. September 2019 hat das Klimakabinett Eckpunkte für ein Maßnahmenprogramm zur Einhaltung der Klimaschutzziele 2030 vorgelegt. Die Punkte des Maßnahmenprogramms müssen noch politisch in Gesetze und Förderrichtlinien umgesetzt werden, damit sie wirksam werden.



Transparenz ist gefordert. Aber wie soll dies umgesetzt werden: Per Mail, per Brief, per ?? Wie wird der Datentransfer beim Mieterwechsel geregelt. Hier wird Berlin noch viel zu besprechen haben. Foto: Gerd Warda

Im Bereich des Betriebskostenrechts stellt die EU nach Informationen des GdW Anforderungen an den Einsatz funkbasierter Zähler im Submetering. Diese sollen durch eine Novelle der Heizkostenverordnung umgesetzt werden. Das BMWi hat eine 1:1-Umsetzung angekündigt. Ein Entwurf dafür kann nach dem Kabinettsbeschluss für das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in eine Verbändeanhörung gehen. Das GEG ist Ermächtigungsgrundlage für die Heizkostenverordnung.

## EED: Anforderungen

Deutschland muss Anforderungen der Energieeffizienzrichtlinie EED bis zum 25. Oktober 2020 umsetzen. Im Detail sind das:

- Zähler und Heizkostenverteiler müssen nach dem 25.10.2020 fernablesbar sein, wenn dies technisch machbar und kosteneffizient ist.
- Bereits installierte nicht fernablesbare Zähler und Heizkostenverteiler müssen bis zum 1. Januar 2027 fernablesbar sein, es sei denn dieses ist nicht kosteneffizient.
- Wenn fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert sind, ist ab 25. Oktober 2020 zweimal im Jahr und ab 1. Januar 2022 mindestens monatlich (in der Heizperiode) eine Abrechnungs- und Verbrauchsinformation zu geben.

## Geplante Umsetzung

Das BMWi will diese Anforderungen 1:1 in der Heizkostenverordnung umsetzen. Da das GEG Ermächtigungsgrundlage ist, kann die Umsetzung erst nach Inkrafttreten des GEG erfolgen. Der Entwurf der Novelle der Heizkostenverordnung kann jedoch bereits nach dem Kabinettsbeschluss zum GEG erfolgen. Nach bisherigen Gesprächen mit dem BMWi erwartet der GdW, dass die Umsetzung unter Berücksichtigung folgender Punkte erfolgen wird:

- Die Frage der Fernablesbarkeit betrifft ausschließlich Submetering, d. h. Hauszähler bzw. Energiemengenzähler wie Gaszähler, Fernwärmezähler. Pelletzähler sind nicht von der Fernablesbarkeit erfasst.
- Fernablesung ist alles, wozu man die Wohnung nicht betreten muss.
- Von der Pflicht zur Fernablesbarkeit können bestimmte Techniken ausgenommen werden, weil sie nicht kosteneffizient sind. Dies könnte möglicherweise der Fall sein bei Verdunstern, denn elektronische Heizkostenverteiler zeigen oft keinen Verbrauch, weil die Rohre heizen.
- Die Fälle müssten definiert werden.
- Hinsichtlich der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen wird es um eine Information über die Einheiten der Heizkostenverteiler gehen.

## Herausforderungen in der Praxis

Unklar ist derzeit noch, in welcher Form die Mieter diese Information erhalten. Entsprechend der EU-Richtlinie kann die Information auch über das Internet zur Verfügung gestellt werden. Fraglich ist, inwieweit dies ausreicht. Tendenziell könnte es sich so abspielen, dass eine einmalige Information an alle Mieter erfolgen müsste, die dann entscheiden können, ob sie per Internet (Mail oder Plattformzugang) oder per Papier informiert werden möchten. Dabei ist klar, dass eine monatliche Information per Brief oder Papier ein entscheidender Aufwand für die Wohnungsunternehmen darstellen würde.

Der Entwurf des GEG regelt in der Ermächtigungsgrundlage bereits die Berücksichtigung von Datenschutz, Datensicherheit und Interoperabilität bei der Heizkostenabrechnung. Noch ungeklärt ist, wie ein Datenübergang bei Anbieterwechsel umgesetzt werden kann.

**Dr. Peter Hitpaß**

## Mietrecht

# 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,

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, Verdienstaufschlag, 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.



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

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**



## Betriebskostentag

# 2. Norddeutscher Betriebskostentag am 28. Januar 2020 in Lübeck – Klimaschutz und Betriebskosten, wie geht das zusammen?

Am 28. Januar 2020 findet in Lübeck der 2. Norddeutschen Betriebskostentag statt. Neben der WohnCom GmbH Berlin/München konnte die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen als weiterer Kooperationspartner gewonnen werden. So findet der AK Geislinger Konvention Eingang in die Agenda. Wir laden Sie recht herzlich ein.



Das Programm entnehmen Sie bitte dem Veranstaltungsflyer. KLICKEN Sie einfach auf das Bild und der Flyer öffnet sich als PDF. Foto: WohnCom

## Betriebskostenspiegel, Smart Metering, Hydraulischer Abgleich

Am Vormittag stehen juristische und betriebswirtschaftliche Fragen auf der Tagesordnung. Wohin entwickelt sich die Rechtsprechung? Wie verhalten sich Betriebskosten und Klimaschutz zueinander? Wie können Wohnkosten erfolgreich gesteuert werden?

Am Nachmittag haben die Praktiker das Wort. Betriebskostenspiegel, Smart Metering, Hydraulischer Abgleich sowie das Digitale Freiflächen Management stehen im Vordergrund. Die Veranstaltung vermittelt Kenntnisse i.S.v. §§ 34c GewO, 15b Absatz 1 MaBV in einem Umfang von 4,15 Stunden.

Die Veranstaltung findet am Dienstag, den 28. Januar 2020 im ATLANTIC Hotel Lübeck, Schmiedestr. 9- 15, 23552 Lübeck (9:30 Uhr bis 16:00 Uhr)

Anmelden können Sie sich mit einer Mail an VNW-Assistentin Bildung und Veranstaltungen Kerstin Haase (haase@vnw.de).