



Amtsgericht Spandau

Im Namen des Volkes

Urteil

Geschäftsnummer: 6 C 539/14

verkündet am : 19.03.2015
Eberhardt, Justizobersekretärin

In dem Rechtsstreit

1. [REDACTED]
 2. [REDACTED]
- [REDACTED] Berlin,

Kläger,

- Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Sven Leistikow,
Schaperstraße 14, 10719 Berlin,-

g e g e n

die GSW Immobilien AG,
vertreten durch ihre Geschäftsführer Michael Zahn, Andreas Segal und Lars Wittan,
Charlottenstr. 4, 10969 Berlin,

Beklagte,

- Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Schellenberg u.a.,
Kurfürstendamm 182, 10707 Berlin,-

hat das Amtsgericht Spandau, Abt. 6, im schriftlichen Verfahren am 12. März 2015 durch den Richter am Amtsgericht Schneider für Recht erkannt:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger € 1.508,34 nebst Jahreszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16. Dezember 2014 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagte 3/10 und die Kläger 7/10.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrages; die Kläger dürfen die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Kläger mieteten von der Beklagten mit schriftlichem Vertrag vom 5. Dezember 2012 ab dem 7. Dezember 2012 eine Wohnung im Hause [REDACTED] zu einem monatlichen Mietzins von € 620,- einschließlich Nebenkostenvorschüssen. Laut dem Übergabeprotokoll war der Fußboden in allen Räumen außer im Bad mit PVC-Platten versehen; in dem Protokoll ist weiter vermerkt, dass in der Küche neun Platten beschädigt waren und sechs Platten in der Diele fehlten. Die Kläger verlegten in sämtlichen mit PVC-Platten ausgestatteten Räumen zum Preis von € 143,45 erworbene Korkfertigplatten. Am 1. Mai 2013 erlangten die Kläger Kenntnis davon, dass die Bodenplatten Asbest enthielten. Mit Rücksicht darauf beendeten die Parteien auf Wunsch der Kläger das Mietverhältnis zum 1. November 2013. Für die Zeit vom 8. August 2013 bis zum 1. November 2013 schrieb die Beklagte den Klägern wegen Mietminderung insgesamt € 175,93 gut.

Mit der am 15. Dezember 2014 zugestellten Klage nehmen die Kläger die Beklagte auf Erstattung von Mietzinszahlungen in Höhe von insgesamt € 1.641,-, Zahlung von Schadensersatz sowie Feststellung der Schadensersatzverpflichtung in Anspruch.

Sie behaupten, sie hätten in der Mietwohnung für € 350,- ein Wandgemälde anbringen lassen, und meinen, aufgrund des Vorhandenseins von Asbest in der Wohnung habe der Mietminderwert 25% des Mietzinses betragen.

Nachdem sie die Klage in Höhe eines Schadensersatzbetrages von € 242,15 zurückgenommen haben, beantragen die Kläger nunmehr,

1. die Beklagte zu verurteilen, an sie einen Betrag in Höhe von 904,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit aufgrund Mietminderung zu zahlen;
2. die Beklagte zu verurteilen, an sie einen weiteren Betrag in Höhe von 745,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit

Rechtshängigkeit aufgrund des Mietminderwerts zu zahlen;

3. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, ihnen alle materiellen und immateriellen Schäden, die ihnen aus der Gesundheitsgefährdung, die durch den Asbestfaserkontakt in den Mieträumen in [REDACTED] [REDACTED] Berlin, bereits entstanden sind bzw. als Spätfolgen noch entstehen werden, zu ersetzen, soweit die Ansprüche nicht auf einen Sozialversicherungsträger oder andere Dritte übergegangen sind;

4. die Beklagte zu verurteilen, an sie einen Schadensersatz in Höhe von € 493,45 nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie trägt vor, die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung sei nicht beeinträchtigt gewesen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I. Die Kläger haben Anspruch auf Zahlung von € 1.508,34.

1. In Höhe von € 1.379,23 folgt der Zahlungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 536 Abs. 1 BGB. In der Zeit vom 7. Dezember 2012 bis zum 1. November 2013 war der Mietzins um insgesamt € 1.555,16 gemindert, so dass abzüglich der von der Beklagten bereits gutgeschriebenen € 175,93 der genannte Betrag verbleibt. Dabei ist es unschädlich, dass die Kläger für die Zeit ab dem 1. Mai 2013 ihre Forderung als „Mietminderwert“ aus § 536a BGB herleiten wollen. Die Kläger haben mit ihrer Klagebegründung, wegen der Asbestbelastung einen Teil ihrer Mietzahlungen zurückzufordern, Anspruchsgrund und Anspruchsgegenstand hinreichend vorgebracht; mehr war nicht erforderlich, § 253 Abs. 2 ZPO, denn: iura novit curia.

a). Die Mieträume waren mit einem Mangel behaftet, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch einschränkte. Vertraglich geschuldet ist auch ohne ausdrückliche Vereinbarung ein Zu

stand, der keine Gesundheitsgefahren in sich birgt (Kraemer/Ehlert in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., Kap. III.B. Rdnr. 2798). Dem entsprach der Zustand der Wohnung nicht. Denn die Beklagte hatte den Klägern die Wohnung mit einem Fußboden überlassen, der mit asbesthaltigen PVC-Platten ausgestattet war, von denen neun Platten beschädigt waren und weitere sechs Platten fehlten. Dass beschädigte asbesthaltige Fußbodenfliesen eine Gesundheitsgefährdung und damit einen Mietmangel darstellen, hat bereits das Landgericht Berlin in dem den Parteien bekannten Urteil vom 16. Januar 2013 - 65 S 419/10 erkannt. Der Umstand, dass die Kläger die PVC-Platten mit Korkplatten abgedeckt hatten, vermag an der rechtlichen Bewertung nichts zu ändern. Für die Mietminderung kommt es allein darauf an, ob und in welchem Umfang die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch eingeschränkt ist; die Art und Weise sowie die Intensität des Gebrauchs durch den Mieter hat hierauf keinen Einfluss (Harting/Harsch in: Schmid/Harz, Mietrecht, 4. Aufl., § 536 Rdnr. 164 mit Nachw. der Rspr. des Bundesgerichtshofs); so wäre es auf die Mietminderung - ebenso wie übrigens umgekehrt auch auf die Verpflichtung zur Mietzinszahlung, § 537 Abs. 1 BGB - ohne Einfluss, wenn der Mieter von der Mietsache überhaupt keinen Gebrauch machen würde.

b) Der Mietzins war ab dem Beginn des Mietverhältnisses am 7. Dezember 2013 gemindert. Nach § 536 BGB setzt die Mietzinsminderung (nur) die Aufhebung bzw. Einschränkung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Verbrauch voraus; auf die Kenntnis der Vertragsparteier oder gar ihr Verschulden kommt es nicht an. Mithin ist für den Beginn der Minderung der Zeitpunkt maßgeblich, in dem die Gefahrenquelle erstmals vorhanden war (Bundesgerichtshof, Urteil vom 27. März 1972 - VIII ZR 177/70 unter 3.; Landgericht Darmstadt, Urteil vom 8. Januar 1997 - 7 S 159/96).

Allerdings hat das Amtsgericht Dresden in einem Fall von erhöhter Legionellenkontamination in Trinkwasser angenommen, dass eine Minderung erst ab dem Zeitpunkt des Bekanntwerdens der erhöhten Gefahr in Betracht käme (Urteil vom 11. November 2013 - 148 C 5353/13; zustimmend Herlitz, jurisPR-MietR 16/2014 Anm. 1; kritisch Beuermann GE 2014, 355). Dieser Rechtsstandpunkt beruht aber offensichtlich auf einem irrtümlichen Verständnis der von dem Amtsgericht Dresden in Bezug genommenen Kommentarstelle bei Eisenschmid (in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 11. Aufl., § 536 Rdnr. 25). Denn diese befasst sich - ebenso wie die in diesem Zusammenhang in FN 75 zitierte Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 4. August 1998 - 1 Bv 1711/94 - allein mit dem Problem der im Laufe des Mietverhältnisses geänderten wissenschaftlichen Erkenntnis und Risikobeurteilung; diese Frage stellt sich hier nicht, denn die von Asbest ausgehende Gesundheitsgefahr war im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses der Parteien längst bekannt. Eine andere Frage ist es, ob Kenntnis des Mieters von dem Mangel ein Gesichtspunkt ist, der Einfluss auf die Höhe der Minderungsquote haben kann (siehe unten c).

Ebenso wenig zutreffend ist die Entscheidung des Landgerichts Hamburg vom 5. Februar 1991 - 16 S 33/88, wonach bei Gefährdungstatbeständen eine Gebrauchsbeeinträchtigung nur vorliegen soll, wenn und soweit sich der Mieter einschränken und gewisse Vorsichtsmaßnahmen treffen muss. Das Landgericht Hamburg übersieht dabei, dass es für die Mietminderung nicht darauf ankommt, ob der Mieter die Wohnung überhaupt nutzen wollte und tatsächlich in seinem Mietgebrauch beeinträchtigt wurde (Harting/Harsch a.a.O.).

c) Angemessen ist für die Zeit bis zur Kenntniserlangung der Kläger von der Beschaffenheit der Bodenplatten eine Minderung um 20% des monatlichen Mietzins brutto warm, also für 145 Tage € 599,33. Dabei lässt sich das Gericht einerseits von der Erkenntnis leiten, dass das Erkrankungsrisiko zwar mit der Höhe der Konzentration von Asbestfasern und der zeitlichen Dauer, während der der Betroffene der Einwirkungsmöglichkeit ausgesetzt ist, steigt, es aber keinen Schwellenwert gibt, also bereits eine einzige eingeatmete Asbestfaser eine lebensgefährliche Krankheit auslösen kann (Landgericht Berlin a.a.O.), andererseits davon, dass das Landgericht Berlin bei der Beschädigung nur einer Bodenplatte bereits eine Minderung um 10% in Ansatz gebracht hat.

Ab dem 1. Mai 2013 betrug die Minderung 25%, also für die restlichen 185 Tage bis zum 1. November 2013 € 955,83. Das erkennende Gericht folgt dem Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 11. November 2013 (zustimmend Beuermann a.a.O.) wie schon in seinem - Legionellenbefall betreffenden - Urteil vom 17. November 2014 - 6 C 314/14 dahin, dass mit der Kenntnis des Mieters von der Gesundheitsgefahr eine Verstärkung der Brauchbarkeitseinschränkung einhergeht, die vorliegend neben den allein subjektiven Befürchtungen einer Kontamination darin bestand, dass sich die Kläger gehindert sehen mussten, nach Belieben den von ihnen eingebrachten Fußbodenbelag auszutauschen.

2. Weitere € 129,11 stehen den Klägern gemäß §§ 536a Abs. 1 Alt. 1, 284 BGB zu wegen insoweit nutzloser Aufwendungen für den zu Beginn des Mietverhältnisses erworbenen Fußbodenbelag.

Die Mietsache war - wie sich aus den Ausführungen zu 1. ergibt - bereits bei Vertragschluss mit einem Mangel behaftet, so dass die Beklagte deswegen auch ohne Verschulden Schadensersatz zu leisten hat. Der Schaden kann nach Maßgabe des § 284 BGB auch in frustrierten Aufwendungen, etwa Ausstattungs- oder Dekorationskosten, bestehen (Emmerich in: Staudinger, BGB 2014, § 536a Rdnr. 24; Häublein in: MünchKomm-BGB, 6. Aufl., § 536a Rdnr. 17). So liegen die Dinge hier. Die Kläger hatten Anfang Dezember 2012 für die Wohnung neuen Fußbodenbelag zum Preis von € 143,45 erworben und dabei im Rahmen des § 284 BGB billigerweise zulässig

Aufwendungen gemacht. Diese Aufwendungen stellten sich als (teilweise) nutzlos heraus, weil eine Verwendung verlegter Platten in der neuen Wohnung nicht in Betracht kommt.

Allerdings müssen sich die Kläger schadensmindernd anrechnen lassen, dass sie die von ihnen erworbenen Bodenplatten immerhin ein knappes Jahr lang in der Mietwohnung genutzt haben. Folglich mindert sich der Ersatzanspruch der Kläger entsprechend der voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer der Bodenplatten (vgl. Bundesgerichtshof, Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 275/04). Das Gericht schätzt die üblicherweise zu erwartende Gesamtnutzungsdauer der Korkplatten auf zehn Jahre, so dass den Klägern rund 1/10 dieser Nutzungsdauer zugute kam. Nach Abzug von 1/10 des Kaufpreises hat die Beklagte deshalb € 129,11 zu erstatten.

II. Die weiter gehende Klage unterliegt der Abweisung.

1. Schadensersatz für das „Wandgemälde“ können die Kläger nicht gemäß §§ 536a, 284 BGB fordern. Die insoweit in Rede stehenden Aufwendungen stellen keinen Frustrationsschaden dar. Anders könnte dies sein, wenn die Kläger ein Gemälde direkt auf der Wand eines Raumes hätten aufbringen lassen. So liegen die Dinge hier indessen nicht. Aus dem von den Klägern als Anlage K13 eingereichten Foto lässt sich unschwer erkennen, dass es sich um ein Bild handelt, das nicht direkt auf der Wand, sondern einer rechteckigen Fläche aufgebracht ist, die ihrerseits an der Wand befestigt worden ist; dass sich dieses Bild nicht wieder verwendbar von der Wand lösen lässt, ist - auch aufgrund des neuerlichen Vortrages im Schriftsatz vom 12. März 2015 - nicht ersichtlich.

2. Der Feststellungsantrag ist unzulässig und im Übrigen auch unbegründet.

a) Den Klägern fehlt bereits das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse. Insoweit gelten vorliegend keine anderen Erwägungen als sie der Bundesgerichtshof in dem den Parteien bekannten Urteil des Bundesgerichtshofs vom 2. April 2014 - VIII ZR 19/13 angestellt hat. In dem dortigen Fall dürfte die Gefahr einer durch Asbest verursachten Tumorerkrankung eher höher als hier gewesen sein, weil dort - anders als hier - eine unsachgemäße Entfernung der Asbestplatten durch den Vermieter während des Mietverhältnisses in Rede stand.

Eine andere rechtliche Sicht wäre allenfalls dann zu erwägen, wenn die Kläger Gefahr liefen, anders als durch ihren Feststellungsantrag eine Verjährung etwaiger Ersatzansprüche nicht verhindern zu können. Dem ist indessen nicht so. gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB setzt der Beginn der Verjährung u.a. voraus, dass der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Dies erfordert die Kenntnis da-

von, dass überhaupt ein Schaden eingetreten ist (Ellenberger in: Palandt, BGB, 74. Aufl., § 199 Rdnr. 28). Eine solche Kenntnis haben die Kläger, die lediglich eine Beeinträchtigung ihrer Gesundheit *befürchten*, noch nicht.

b) Jedenfalls ist die Feststellungsklage auch unbegründet. Eine Klage auf Feststellung der Verpflichtung zum Ersatz gegenwärtiger und künftiger ist begründet, wenn die sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen des Schadensersatzanspruches vorliegen, also ein haftungsrechtlich relevanter Eingriff bereits gegeben ist, der zu für die Zukunft befürchteten Schäden führen kann (Bundesgerichtshof, Beschluss vom 9. Januar 2007 - VI ZR 133/06). Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Die Kläger behaupten selbst nicht, dass sich eine von den PVC-Platten stammende Asbestfaser in ihren Körpern festgesetzt hätten.

III. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92, 269 Abs. 3 Satz 2, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Schneider

Ausgefertigt
Berlin, 19.03.2015


Eberhardt
Justizobersekretärin

