



Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
- Die clevere Alternative für Berlin und Brandenburg -

Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.

Beratungsbüro:
Bürgerbüro Falkenhagener Feld
Westerwaldstraße 9
13589 Berlin

Pressemitteilung 50/2017

Postanschrift:
AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V.
Bayernring 27 a
12101 Berlin

Tel: 030 / 68 83 74 92
Handy: 0170 / 237 17 90

Mail: information.amv@gmail.com

www.mieter-verbraucherschutz.berlin

Asbest - Deutsche Wohnen gewährt Spandauerin Mietminderung erst ab Kenntnis des Asbestmangels

Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH übergibt Asbestrechtsprechung des Amtsgerichts Spandau und des Landgerichts Berlin. Der Berliner Senat sollte einen Klagefonds einrichten, um die Mieterinnen und Mieter der Deutsche Wohnen bei der Wahrnehmung ihrer Rechte zu unterstützen.

Aufgrund einer beschädigten asbesthaltigen Bodenplatte in der Küche forderte der AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V. für eine Mieterin aus Spandau unter Bezugnahme auf die Entscheidungen des Amtsgerichts Spandau - 6 C 539/14, Urteil vom 19.03.2015 und des Landgerichts Berlin - 18 S 133/15, Urteil vom 11.02.2016, von der Deutsche Wohnen eine Mietminderung ab Beginn des Mietverhältnisses.

Zwar gewährte die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH daraufhin eine Mietminderung in Höhe von 20 % der Bruttowarmmiete für die Zeit ab Kenntnis des Asbestmangels bis zum Beginn der Asbestsanierungsarbeiten und wegen der Bodensanierung eine Mietminderung in Höhe von 100 % der Bruttowarmmiete für die Zeit der Ausführung der Asbestsanierungsarbeiten, lehnte jedoch weitergehende Ansprüche ab, indem sie mitteilte, dass mit der gewährten Mietminderung alle weitergehenden Ansprüche abgegolten seien.

"Die Deutsche Wohnen missachtet mit ihrer Entscheidung, nicht auf den Mietbeginn, sondern auf die Kenntnis des Asbests abzustellen, die maßgebliche Rechtsprechung des Amtsgerichts Spandau und des Landgerichts Berlin", sagte der 1. Vorsitzende des AMV - Alternativer Mieter- und Verbraucherschutzbund e.V., RA Uwe Piper. "Aus den Entscheidungen des Amtsgerichts Spandau - 6 C 539/14, Urteil vom 19.03.2015 und des Landgerichts Berlin

Vorstand: 1. Vorsitzender RA Uwe Piper, 2. Vorsitzender Ass. jur. Marcel Eupen

Vereinsregister: Amtsgericht Charlottenburg - VR 33611 B

Gerichtsstand: Amtsgericht Spandau, Finanzamt für Körperschaften I, St.-Nr. 27/660/64338

Bankverbindung: Postbank Berlin, IBAN: DE05100100100850579106, BIC: PBNKDEFF

- 18 S 133/15, Urteil vom 11.02.2016, ergibt sich eindeutig, dass es nicht auf die Kenntnis ankommt, sondern dass die Mietzinsminderung nur die Aufhebung bzw. Einschränkung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch voraussetzt und es damit auf den Zeitpunkt ankommt, in dem die Gefahrenquelle erstmals vorhanden war. Dies ist vorliegend der Mietbeginn mit der Folge, dass der Mietzins von der Deutsche Wohnen ab dem Beginn des Mietverhältnisses zu mindern ist", argumentiert Piper.

Im Einzelnen:

Das Amtsgericht Spandau - 6 C 539/14, Urteil vom 19.03.2015, argumentiert hierzu in dem Rechtsstreit gegen die GSW Immobilien AG auf der Seite 4 seines vorgenannten Urteils wie folgt: "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 Vertragsparteien 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)."

Im maßgeblichen Berufungsurteil des Landgerichts Berlin - 18 S 133/15, Urteil vom 11.02.2016, zu dem vorgenannten Rechtsstreit des Amtsgerichts Spandau heißt es auf Seite 4 wie folgt: "Dass die Mieter Kenntnis von der Kontamination erlangten, stellt dagegen keinen über den Grundmangel hinausgehenden Mangel dar und rechtfertigt keine höhere Minderungsquote. Ob ein Sachmangel vorliegt, ist objektiv anhand des tatsächlichen Zustands der Mietsache zu bewerten. Ob der Mieter den objektiv bestehenden Mangel auch subjektiv als solchen empfindet, hat damit außer Acht zu bleiben, auf die Höhe der tatsächlichen Gebrauchsbeeinträchtigung kommt es nämlich gerade nicht an (vgl. BGH, Urteil vom 04.05.2005 - Az. XIII ZR 254/01, Rn. 27)."

"Die Entscheidung der Deutsche Wohnen ist nicht nur mieterunfreundlich, sondern rechtlich auch unhaltbar", meint Piper. "Sollte die Deutsche Wohnen ihre falsche Rechtsauffassung nicht revidieren, ist die Mieterin gezwungen, Klage vor dem Amtsgericht Spandau zu erheben und es wird zu einem komplett überflüssigen Prozess kommen, dessen Ergebnis bereits jetzt feststeht", sagte Piper. "Die Vorgehensweise der Deutsche Wohnen erweckt den Eindruck, als ob sie darauf spekuliere, dass die Mieterin sich nicht traue, ein Gerichtsverfahren anzustrengen", mutmaßt Piper. "Genau für solche Fälle sollte der Berliner Senat einen Klagefonds einrichten, um die Mieterinnen und Mieter der Deutsche Wohnen bei der Wahrnehmung ihrer Rechte finanziell zu unterstützen", fordert Piper.

Berlin, den 29.05.2017

Ass. Marcel Eupen, Pressesprecher des AMV