

Amtsgericht Wedding

Zivilprozess

Amtsgericht Wedding, Brunnenplatz 1, 13357 Berlin

14

Herrn Rechtsanwalt
Tim Zirngast
Holtzendorffstraße 7
14057 Berlin

für Rückfragen:
Telefon: 030 90156-549/707/733

Telefax: 030 90156-772

Zimmer: 215 /216

Sie erreichen die zuständige Stelle am besten:
Geschäftsstellen, Info- & Rechtsantragsstelle

Mo.- Fr. 9.00 - 13.00 Uhr

die Info- und Rechtsantragsstelle -bevorzugt für Berufstätige-
Do.: 15.00 - 18.00 Uhr

Ihr Zeichen

Bitte bei Antwort angeben
Akten- / Geschäftszeichen
14 C 250/19

Datum
02.07.2019

[REDACTED] ./ Degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt Zirngast,

auf Anordnung erhalten Sie die anliegenden Unterlagen zur Kenntnis- und Stellungnahme binnen 3 Wochen.

Mit freundlichen Grüßen

Gornig, JH Sekr'in

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter <https://www.berlin.de/gerichte/amtsgewer-wedding/das-gericht/datenschutz/>. Auf Anfrage übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

Hausanschrift
Brunnenplatz 1
13357 Berlin

Fahrverbindung
U-Bhf. Pankstraße: (U6)
U-Bhf. Nauener Platz: (U9)
Bus M27, 247, 327
(Diese Angaben sind unverbindlich)

Bankverbindung
Postbank Berlin,
Konto der Kosteneinzugsstelle der Justiz (KEJ),
IBAN: DE20 1001 0010 0000 3521 08,
BIC: PBNKDEFF
Bitte Gericht und Aktenzeichen angeben.

Kommunikation
Telefon:
030 90156-0
Telefax:
030 90156-664

Beglaubigte Abschrift

Vorab per Telefax: 90156-772

Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1

13357 Berlin

Rechtsanwälte Eisenberg, Prof. Dr. König, Dr. Schork, Görlitzer Straße 74, 10997 Berlin

27.06.19

71/19 sch

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

gegen

degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH

- 14 C 250/19 -

beantrage ich namens und in Vollmacht der Antragsgegnerin,

den Antrag auf Erteilung von Prozesskostenhilfe
zurückzuweisen,

rein vorsorglich,

im Falle der Gewährung der Prozesskostenhilfe, die Klage
zurückzuweisen.

Gründe:

Der PKH-Antrag ist ohne Aussicht auf Erfolg.

Ein Mangel der Mietsache i.S.d. § 536 Abs. 1 BGB in Form einer abstrakten
Gesundheitsgefährdung durch Asbestbelastung liegt nicht vor.

Der geltend gemachte Mietminderungsanspruch besteht danach nicht.

Johannes Eisenberg
Prof. Dr. Stefan König *
Dr. Stefanie Schork **
Rechtsanwälte

Görlitzer Straße 74
10997 Berlin
Telefon: (0 30) 611 20 21
Telefax: (0 30) 611 23 15
E-mail: kanzlei@eisenberg-koenig.de

Bürozeiten:

Mo-Fr 9 - 13 Uhr

Mo, Di, Do 14 - 18 Uhr

Termine nur nach Vereinbarung

* auch Fachanwalt für Strafrecht

** auch Fachanwältin für Strafrecht
weitere Tätigkeitsschwerpunkte:
Presse- und Medienrecht

Postbank Berlin, Konto-Nr. 568 82106 (BLZ 100100 10)
IBAN: DE12 1001 0010 0056 8821 06, BIC: PBNKDEFF100
USt-Id-Nr. DE136323401

Wir stellen voran:

Den Klägern wurde die streitbefangene Wohnung übergeben mit einer unbeschädigten Bodenverfliesung in Küche, Bad und Flur sowie einem geschlossenen Laminat-Fußbodenbelag in den beiden Wohnräumen. Unter den Fliesen bzw. dem Laminat befanden sich unbeschädigte Floorflex-Platten.

Die Beklagte hat in der streitbefangenen Wohnung routinemäßig erstmals im Oktober 2018 eine Schadstoffbeprobung durchführen lassen. Es wurde dabei eine Beprobung der unbeschädigten Floorflex-Platten durchgeführt, die auf dem Boden eines Wandschranks im Flur – und nur dort – offen verlegt waren. Das Ergebnis war, dass sich in der beprobten Bodenplatte im Flur-Wandschrank und in dem dort verwendeten Kleber *gebundenes* Asbest nachweisen ließ.

Die weiter sachverständig durchgeführte Untersuchung von auf Oberflächen abgelagerten Faserstäuben ergab, dass dort *keine* Asbestfasern nachgewiesen wurden.

Dass Asbest in der Raumluft nachgewiesen wurde, behaupten die Kläger selbst nicht, geschweige denn treten sie Beweis dafür an. Die von ihnen aufgestellte Behauptung, es habe in der von ihnen angemieteten Wohnung eine Gesundheitsgefahr durch Asbest vorgelegen, basiert auf einer reinen Vermutung ins Blaue hinein.

Wir weisen darauf hin, dass von asbesthaltigen Flex-Platten bei bestimmungsgemäßen Gebrauch keine Gesundheitsgefährdung aus geht, weil der Schadstoff in diesem Fall gebunden und in der Luft nicht nachweisbar ist.

Beweis: Sachverständigengutachten

Entsprechende Feststellungen liegen unzähligen zivilgerichtlichen Urteilen zugrunde. Unbeschädigte Floorflex-Platten begründen keinen Sachmangel.

Es gibt ferner keinen Beweissatz, nach dem von dem Nachweis gebundenen Asbestes in verbauten, unbeschädigten Bodenplatten auf gelöstes Asbest in der Raumluft geschlossen werden kann.

Die Beklagte weiß ferner aus einer Vielzahl durchgeführter Beprobungen auch in dem Gebäude, in dem die streitbefangene Wohnung liegt, dass der Nachweis von gebundenem Asbest in einer Floorflex-Platte nicht zur Folge hat, dass auch zwingend andere in der gleichen Wohnung verlegte Platten ebenfalls gebundenen Asbest enthalten.

Beweis: Sachverständigengutachten

Unter Protest gegen die Beweislast teilen wir mit, dass die Beklagte im März 2018 ergänzend eine Luftbeprobung in der streitbefangenen Wohnung hat durchführen lassen. Aus dem der Beklagten vorliegenden Prüfbericht Nr. 1121-1762 vom 28.03.2019 geht hervor, dass am 28.03.2019 eine Luftmessung (Freigabemessung) nach VDI 3492 in der Graunstr. 7, 3. OG links, Mieter [REDACTED] in Berlin durchgeführt worden ist. Als Ergebnis ist zu benennen, dass *keine* Asbestfaser erfasst wurden.

Sollte das Gericht die Vorlage des Gutachtens für erforderlich halten, erbitten wir einen entsprechenden Hinweis.

Der PKH-Antrag hat damit keine Aussicht auf Erfolg.

Ergänzend:

Die Kläger tragen nicht vor, geschweige denn bieten sie Beweis dafür an, dass ihnen bereits beim Einzug 2012 durch die in einem damals zulässigen Maß mit Schadstoffen belasteten Bauteile konkrete Gesundheitsschäden entstanden sind.

Soweit die Kläger vortragen, die Beklagte hätte seit dem Jahr 2000 Kenntnis von „asbesthaltigen Floorflex-Platten im Objekt“ gehabt, bleiben sie beweisfällig. Die Anlage K 4 fehlt. Die Kläger behaupten auch nicht, dass die Beklagte Kenntnis von gebundenem Asbest in Bodenplatten *in der streitbefangenen Wohnung* gehabt hätte.

Soweit die Kläger sich auf eine Vorlage von Audioaufnahmen zum Beweis eines angeblichen Telefonats zwischen „den Klägern“ und einem unbekannten Mitarbeiter der Beklagten berufen, um zu belegen, dass angeblich die Beklagte seit knapp 10 Jahren Beprobungen hat durchführen lassen, ist dies offensichtlich unsubstantiiert. Wir bestreiten ein solches Telefonat vorsichtshalber mit Nichtwissen. Es tut auch nichts zur Sache, eine Beprobung in der Wohnung der Kläger hat unstreitig erstmals im Oktober 2018 stattgefunden. Im Hinblick darauf, dass die Kläger sich brühen, ein Telefonat heimlich aufgezeichnet zu haben, machen wir die Kläger darauf aufmerksam, dass sie damit eine Straftat gem. § 201 StGB begangen haben. Das Ergebnis einer inkriminierten Tonbandaufnahme ist kein verwertbares Beweismittel.

Ein Mietmangel ist danach schon nicht dargetan, die Beprobungen durch die Beklagten haben ergeben, dass keine Asbestfasern in der Raumluft nachgewiesen wurden.

Dies dahingestellt lassen, weisen wir rein vorsorglich auf folgendes hin:

I. behauptete Schadenverursachung durch die Kläger selbst

1. Wir bestreiten mit Nichtwissen, dass die Kläger die behaupteten Baumaßnahmen in der streitbefangenen Wohnung durchgeführt haben, namentlich, dass sie in Schlaf- und Wohnzimmer Laminat und Floorflex-Platten entfernt und entsorgt, Schwarzkleber herausgefräst, Styropor-Panele aus der Decke entfernt, Kleberreste von der Decke weggespachtelt, massive Parkettdele verklebt, Wände und Decken gemalt und im Wohnzimmer einen Mauervorbau entfernt haben, wobei dort nicht mehr intakte „Asbestfliesen“ entdeckt worden seien. Wir bestreiten mit Nichtwissen, dass die behaupteten Arbeiten ohne Schutzmaßnahmen durchgeführt worden sind.

2. Hilfsweise machen wir uns den Vortrag der Kläger hinsichtlich der von ihnen durchgeführten Baumaßnahmen äquipolent zu eigen und tragen dazu vor:

Die Kläger behaupten, großflächig den ursprünglich in den beiden Wohnräumen befindlichen Bodenbelag sowie die darunter verklebten Floorflex-Platten entfernt und dort statt dessen Parkettboden fest verklebt zu haben. Unterstellt, die Boden-Unterplatten in den beiden Wohnräumen hätten Asbestfasern enthalten – wofür die Kläger keinerlei Beweis antreten – wäre eine unterstellte Freisetzung von Asbestfasern allein aufgrund des eigenmächtigen und vertragswidrigen Herausreißen des Unterbodens durch die Kläger erfolgt.

Beweis: Sachverständigengutachten

a. Die Kläger bleiben beweisfällig, soweit sie behaupten, vor der behaupteten vertragswidrigen Entfernung des Laminatboden in den beiden Zimmern hätten sich darunter Bodenplatten befunden, die zu diesem Zeitpunkt schwachgebundenes Asbest enthalten hätten, was durch ihre Arbeiten freigesetzt worden sei. Ob die Floorflex-Platten in den Zimmern Asbest enthalten haben, der durch die Arbeiten freigesetzt worden ist, ist nicht mehr nachzuweisen. Die Luftbeprobung im März 2018 hat keine Asbest-Fasern in der Raumluft nachgewiesen.

Unter Protest gegen die Beweislast bestreiten wir vorsichtshalber, dass die Kläger im Rahmen der behaupteten vertragswidrigen Entfernung des Bodenbelages „mit hoher Wahrscheinlichkeit“ durch die Arbeiten asbesthaltige Luft eingeatmet haben.

Beweis: Sachverständigengutachten

b. Unterstellt, die Arbeiten sind wie vorgetragen vorgenommen worden, erfolgten die Maßnahmen gegen die Regelungen im Mietvertrag und ausdrücklich unter Verletzung der den Klägern von der Beklagten erteilten

Auflage, den Bodenbelag *unbeschadet* zu belassen und stellen damit eine Sachbeschädigung im Sinne des § 303 StGB dar:

Die Kläger haben die streitbefangene Wohnung seit dem 01.02.2012 angemietet.

In § 6 Nr. 1 des Mietvertrages ist geregelt, dass von den Mietern Veränderungen an und in den Mieträumen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis der Beklagten vorgenommen werden dürfen.

Mit Datum vom 02.02.2012 beantragten die Kläger die Genehmigung, Wand- und Fußbodenfliesen im Bad sowie Parkett in Wohn- und Schlafzimmer zu verlegen.

Beweis: Antrag der Kläger auf „Gestattung von
Ausstattungsveränderungen“ an die Beklagte (**Anlage B 1**)

Am 09.02.2012 schlossen die Parteien eine Vereinbarung über bauliche Veränderungen in der Wohnung.

Dort wurde unter 2. *„die Verlegung von Parkett (schwimmend, vorzugsweise unverleimt mit Klickverschluss) inklusive Einbau einer Trittschalldämmung auf vorhandenem Belag im Wohn- und Schlafzimmer“* (Hervorheb. durch d. Unterz.) genehmigt.

Unter unter 6. heißt es : *„Der Mieter haftet für alle von ihm bzw. seinen Erfüllungsgehilfen schuldhaft verursachten Sach- und Personenschäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung...der baulichen Maßnahme entstehen, einschließlich möglicher Folgeschäden...“*

Beweis: Vereinbarung der Parteien über bauliche Veränderungen vom 09.02.2012 (**Anlage B 2**)

Die Kläger haben nach ihrem eigenen Vortrag ohne entsprechende Erlaubnis der Beklagten den vorhandenen Bodenbelag vor ihrem Einzug herausgerissen.

Die Beklagte wurde von dem eigenmächtigen Eingriff in die Bausubstanz durch die Kläger im Jahr 2012 nicht unterrichtet.

Die Kläger haben durch die begangenen Sachbeschädigungen die behauptete Schadensursache selbst gesetzt. Die ohne Genehmigung durchgeführten Bauarbeiten entsprachen ganz offensichtlich nicht dem üblichen Mietgebrauch der Wohnung, so dass der behauptete Mangel der Mietsache pflichtwidrig von den Klägern verursacht worden wäre. Mietminderungsansprüche können sie daraus nicht ableiten. Etwas anderes folgt auch nicht aus dem von den Klägern zitierte Urteil des LG Berlin, Urteil vom 16.1.2013 – 65 S 419/10.

c. Die Beklagte hat alle degewo-Mieter regelmäßig auf die von asbesthaltigen Materialien abstrakt ausgehenden Gesundheitsgefahren hingewiesen.

Die Beklagte hat rein informationshalber im Jahr 2012 die Broschüre „Ihre degewo-Wohnung“ an alle Mieter versandt und über den sicheren Umgang mit asbesthaltigen Wand- und Bodenfliesen informiert. Auch die Kläger haben diese Broschüre erhalten.

Das hat die Kläger nach ihrem Vortrag nicht davon abgehalten, unter Verletzung zivil- und strafrechtlicher Vorschriften den Bodenbelag aus der Wohnung zu entfernen.

Mit Schreiben vom 25.04.2013 ist wiederum an alle degewo-Mieter, so auch an die Mieter des Hauses Graunstraße 7 und die Kläger erneut eine Mieterinformation über Asbest versandt worden. Dort heißt es fettgedruckt:

„Bei unbeschädigten Bauprodukten mit festgebundenen Asbestfasern besteht keine Gesundheitsgefahr.“

Die Beklagte hat die Kläger ferner darin dazu aufgefordert, die Beklagte zu informieren, sollten die Kläger beschädigte Platten oder Fliesen in der von ihnen angemieteten Wohnung feststellen. Die Kläger wurden ferner aufgefordert, einen direkten Kontakt mit den Platten zu vermeiden und diese auf keinen Fall selbst zu entfernen oder zu reparieren.

Beweis: Schreiben der degewo AG vom 25.04.2013 an die Kläger mit dem Betreff „Wichtige Mieterinformation Asbest“ (**Anlage B 3**)

Die Kläger haben hierauf weder zeitnah, noch in den folgenden fünf Jahren reagiert. Sie haben es nicht für erforderlich gehalten, die Beklagte über ihre Abrissarbeiten zu informieren, geschweige denn vermeintliche Mietminderungsansprüche anzumelden. Sie haben zu keinem Zeitpunkt fehlende oder beschädigte Flex-Platten bemängelt.

Ausweislich des Protokolls über die Vorabnahme am 13.12.2011 sowie der Endabnahme am 01.02.2012 wies der Fußbodenbelag in der gesamten Wohnung bei Auszug der Vormieter der Kläger keine Schäden auf.

Beweis: Wohnungsabnahmeprotokoll vom 13.12.2011 (**Anlage B4**)

Auch im Wohnungsübergabeprotokoll, das die Kläger am 01.02.2012 unterzeichnet haben, sind keine Schäden festgehalten worden, insbesondere keine gebrochenen Bodenplatten oder gar „teilweise entfernte“ Bodenplatten.

Beweis: Übergabeprotokoll vom 01.02.2012 (**Anlage B5**)

Ganz offensichtlich verhält es sich so, dass die Kläger erst als die Beklagte den von ihnen präsentierten Nachmieter, der ihnen eine Abstandszahlung in Höhe von 6.000,00 € versprochen hat, nicht akzeptiert hat, die „Karte“ der Asbestbelastung „gezogen“ haben.

Bereits vor der Beprobung der streitbefangenen Wohnung am 31.10.2018, nämlich am 17.09.2018 hat der Kläger gegenüber der Beklagten telefonisch geäußert, dass er beabsichtige, seine Wohnung zu kündigen. Gleichzeitig setzte er die Beklagte davon in Kenntnis, dass er einen Nachmieter stellen möchte und eine entsprechende Vereinbarung anstrebt. Diesen Wunsch hat er im weiteren Verlauf immer massiver gegenüber der Beklagten geäußert, vor allem vor dem Hintergrund, die angestrebte Abstandszahlung durch einen Nachmieter in Höhe von 6.000,00 € sicherzustellen und von jeglichen Verpflichtungen, die sich im Zuge des Mieterwechsels ergeben, entbunden zu werden.

Wir bestreiten vorsichtshalber mit Nichtwissen den – unseres Erachtens unerheblichen Vortrag –, die Beklagte habe in einem Telefonat mit den Klägern diesen bestätigt, einen Nachmieter akzeptieren zu wollen „wenn es keine Schadstoffbelastung gäbe“. Abgesehen davon, stellte auch diese Tonaufnahmen wiederum eine Straftat nach § 201 StGB dar und wäre als Beweismittel nicht zugelassen.

Mit Schreiben vom 22.11.2018 sind die Kläger durch die Beklagte über die Messergebnisse unterrichtet worden und ist ihnen ein Termin für ein persönliches Gespräch anlässlich einer Wohnungsbegehung am 27.11.2018 angeboten worden

Beweis: Schreiben der Beklagten vom 22.11.2018 an die Kläger (**Anlage B6**).

Die Kläger haben hierauf nicht reagiert und waren zu dem Termin am 27.11.2018 auch nicht anwesend.

Beweis: 1. Zeugnis des Herrn Kay [REDACTED]
2. Zeugnis der Frau Ingrid [REDACTED] – beide zu laden über die Beklagte

Die Kläger können nach alledem nicht damit gehört werden, die Beklagten hätten einen mangelbehafteten Zustand nicht beendet.

III. Kein anfänglicher Mangel

Die Kläger stützen ihren behaupteten Mietminderungsanspruch selbst darauf, dass angeblich Asbest durch die von ihnen durchgeführten Arbeiten freigesetzt worden sei.

Rein vorsorglich tragen wir daher nur ergänzend vor:

Ein anfänglicher Mangel der Wohnung wegen asbesthaltigen Baustaubes lag beim Einzug der Kläger nicht vor. Es waren in der Wohnung keine Floorflexplatten beschädigt. Es waren auch im Wohnzimmerbereich keine Floorflex-Platten schon teilweise vom Vermieter entfernt worden.

Beweis: wie vor

Der entsprechende Vortrag ist unsubstantiiert. Die Kläger tragen nicht vor, welche Platten beschädigt gewesen sein sollen. Der Beweisantritt ist ungeeignet. Der Parteivernehmung wird widersprochen. Das als Anlage K 2 der Antragsschrift beigefügte Foto aus einem der Wohnräume ist ersichtlich nicht geeignet, behauptete Schäden am Fußbodenbelag nachzuweisen, die bereits beim Einzug vorhanden gewesen wären. Das Foto zeigt herausgerissene Bodenplatten und einen Spachtel. Schäden an den Bodenplatten sind nicht ersichtlich.

Eine Anlage K5 kennen wir nicht.

Wir bestreiten weiter, dass in Wandschränken im Vorzimmer Floorflex-Platten befindlich gewesen wären, die brüchig gewesen wären.

Beweis: 1. Wohnungsabnahmeprotokoll vom 13.12.2011 (**Anlage B4**)
2. Übergabeprotokoll vom 1.2.2012 (**Anlage B5**)

Die Beklagte hatte mangels Anzeige behaupteter Vorschäden keine Kenntnis davon, dass Fußbodenplatten bereits vor den Abrissarbeiten durch die Kläger gebrochen gewesen sein sollen. Davon hört die Beklagte durch die Klageerhebung das erste Mal. Eine entsprechende Mängelanzeige, zu der die Kläger verpflichtet gewesen wären nach § 4 Nr. 4 Mietvertrag, Anlage K1, haben die Kläger unstreitig nie vorgenommen.

Hätten die Kläger gegenüber der Beklagten beschädigten Fußbodenbelag angezeigt, hätte diese den Bodenbelag ordnungsgemäß saniert.

Schäden sind im übrigen auf dem überlassenen Foto (Anlage K2) an den Platten nicht zu erkennen. Wenn es welche gegeben hätte, wären diese auf die gewaltsame Entfernung des Bodenbelages zurückzuführen.

Beweis: Sachverständigengutachten

Eine Pflicht der Beklagten, die Wohnung auch ohne Anzeige entsprechender Mängel anlasslos daraufhin zu untersuchen, ob sich Fußbodenplatten gelöst hatten oder gebrochen waren oder eigenmächtig entfernt worden sind durch Mieter, bestand nicht.

IV. aufrechenbare Gegenansprüche

Mit Schreiben vom 30.11.2018 kündigten die Kläger die Wohnung fristlos.

Die Beklagte hat der fristlosen Kündigung widersprochen und einer vorzeitigen Entlassung der Kläger aus Kulanz zum 31.12.2018 zugesagt, unter der Bedingung, dass bis zu diesem Zeitpunkt eine vertragsgemäße Übergabe erfolgt ist. Die Schlüsselübergabe erfolgte am 28.12.2018; eine ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung blieb aus. Die Bedingung ist nicht eingetreten. Die Kläger haben die Wohnung vertragswidrig nicht geräumt und die ausstehende Mieten für die Monate Januar und Februar 2019 nicht bezahlt. Darüber hinaus hatten sich die Kläger vor Übernahme der Wohnung schriftlich verpflichtet, die Einbauten der Vormieter auf eigene Kosten zu entfernen (Verfliesung in Bad und Flur, Schrankeinbauten, Badelemente etc.), was sie nicht getan haben. Sie haben ferner das Küchentürblatt beschädigt hinterlassen, den vollgestellten Mieterkeller nicht geräumt, Bodenbelag auf dem Balkon nicht entfernt. Diese Arbeiten musste die Beklagte nun erbringen. Die Beklagte hat daraus Forderungen gegenüber den Klägern insgesamt in Höhe von 3.839,53 Euro. Die offenen Forderungen hat die Beklagte vorgerichtlich unter dem 23.5.2019 letztmalig erfolglos angemahnt.

Für den Fall, dass dem PKH-Antrag stattgegeben wird, werden wir die
A u f r e c h n u n g der behaupteten Klageansprüche mit diesen Forderungen erklären.

V. Zusammenfassung

Die sachverständig durchgeführte Beprobung der Wohnung hat ergeben, dass weder im Liegestaub, noch in der Raumluft Asbestfasern nachgewiesen wurden.

Soweit in Folge der unsachgemäßen und vertragswidrigen Abrissarbeiten der Kläger, trotz mehrfacher Warnungen der Beklagten eine erhöhte Asbestfaserbelastung in der Raumluft der Wohnung vorhanden gewesen

wäre – die Kläger bleiben dafür beweisfällig, das Gegenteil ist erwiesen –, können die Kläger darauf eine Mietminderung nicht stützen, da für die Beklagte ein solcher Mangel der Wohnung nicht erkennbar war. Die Kläger haben weder von Mietbeginn an bis zur Klageerhebung die von ihr bei Übernahme der Mietsache angeblich festgestellten Beschädigungen der Bodenplatten gegenüber der Beklagten angezeigt, noch die von ihnen unmittelbar nach dem Einzug vorgenommenen Abrissarbeiten (vgl. LG Berlin vom 17.1.2018 – 18 S 140/16).

Ohnehin gilt: Nachdem die Kläger die angeblich beschädigten asbesthaltigen Bodenplatten nebst Kleber vor ihrem Einzug entfernt haben wollen und der Boden seitdem mit Laminat/Parkett abgedeckt war, ging von dem Bodenbelag der Wohnung - unterstellt, dieser hätte Asbestfasern enthalten – schon dann keine Gesundheitsgefahr mehr durch nicht oder nur schwach gebundene Asbestfasern mehr aus, als die Kläger die Wohnung bezogen haben.

Der PKH-Antrag ist vollumfänglich zurückzuweisen.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

gez. Dr. Schork

Dr. Schork, Rechtsanwältin

Beglaubigt zwecks Zustellung

Rechtsanwältin

degewo
Brunnenstraße 128
13355 Berlin

Name des Mieters :

Mietobjekt-Nr. :

Anschrift :

Graunstr. 7, 13355 Berlin

Genehmigung für Ausstattungsänderungen in der Wohnung

Hiermit beantrage ich/wir für die o.g. Wohnung

die Genehmigung für folgende Ausstattungsänderungen in meiner/ unserer Wohnung :

1. BADZIMMER ERNEUERN (ALTE FLIESSEN ENTFERNEN)
2. PARKETT IM WOHN- UND SCHLAFZIMMER VERLEGEN (VERKLEBT)
3. _____
4. _____

Unterschrift des Mieters :

51/1

Anlage 32



Mehr Stadt. Mehr Leben.

degewo AG • Postanschrift 10772 Berlin

Graunstraße 7
13355 Berlin

Kundenzentrum Nord
Brunnenstraße 128
13355 Berlin

www.degewo.de

Mietobjekt-Nr.: 1100/100758-003305

Vereinbarung für bauliche Veränderungen in Ihrer Wohnung

Wir gestatten Ihnen, die im Folgenden aufgeführten baulichen Veränderungen in und an Ihrer Wohnung durchzuführen:

1. Verlegen von keramischen Wandbelägen (Fliesen) - kein Natursteinmaterial - im Bad einschließlich vertikaler Abdichtung im Nassbereich
2. Verlegen von keramischen Bodenbelägen (Fliesen) - kein Natursteinmaterial - im Bad einschließlich horizontaler Abdichtung
3. Verlegung von Parkett (schwimmend, vorzugsweise unverleimt mit Klickverschluss) inklusive Einbau einer Trittschalldämmung auf vorhandenem Belag im Wohn- und Schlafzimmer.

Die Genehmigung hierzu erfolgt nach Maßgabe der Bestimmungen des Mietvertrages und folgender Bedingungen:

1. Der Mieter versichert, dass die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand übergeben wurde und sich vor Beginn der Baumaßnahme in einem vertragsgemäßen Zustand befindet. Die Baumaßnahme erfolgt ausschließlich im Eigeninteresse des Mieters.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Maßnahme entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie nach den gesetzlichen Bestimmungen fachgerecht auszuführen bzw. von einem Fachbetrieb ausführen zu lassen, diese zu warten und gegebenenfalls instand zu setzen.
3. Die Kosten und Folgekosten der vorgenannten Maßnahmen, einschließlich der erforderlichen Instandhaltung und Reparaturen, trägt der Mieter.
4. Die Ausführung hat ohne Beschädigung verdeckt verlegter Leitungen (Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallation) zu erfolgen. Eine Haftung

Ihre Ansprechpartnerin:

Kerstin Urbanowicz

Telefon 030 26485-2337

Telefax 030 26485-2340

kerstin.urbanowicz

@degewo.de

Öffnungszeiten:

Mo, Di, Do 9.00-18.00 Uhr

Fr. 10.00-14.00 Uhr

Termine auch nach
telefonischer Vereinbarung.

113

degewo Aktiengesellschaft
Potsdamer Straße 60 • 10785 Berlin
Telefon 030 26485-0

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Karl Kauermann
Vorstand: Dipl.-Kfm. Frank Bleika, Staatssekretär a. D.
Dipl.-Kfm. Christoph Beck

Sitz der Gesellschaft: Berlin
HRB 1217 B • AG Charlottenburg
USI-ID: DE136630087

Aareal Bank GF - BK01 -
BLZ 550 104 00 Kto.-Nr. 100 539

des Vermieters kann aus der Erteilung der Genehmigung nicht hergeleitet werden.

5. Im Falle notwendiger Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter an ihrem Eigentum ist der Mieter verpflichtet, auf seine Kosten die Bauteile und Ausstattungsgegenstände der genehmigten Veränderung in angemessener Frist zu entfernen oder so herzurichten (Baufreiheit ist immer zu gewähren), dass keine Beeinträchtigung der vermierterseitigen Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen entstehen. Falls dabei Zerstörungen an den baulichen Veränderungen auftreten, trägt der Mieter auch diese Kosten und hat keine Ansprüche gegen den Vermieter.
6. Der Mieter haftet für alle von ihm bzw. seinen Erfüllungshilfen schuldhaft verursachten Sach- und Personenschäden, die im Zusammenhang mit der Durchführung, Wartung, Instandsetzung der baulichen Maßnahmen entstehen, einschließlich möglicher Folgeschäden. Die im Rahmen dieser Vereinbarung eingebrachten Einrichtungen verbleiben während des Mietverhältnisses im Eigentum des Mieters. Die baulichen Maßnahmen und Einrichtungen sind nicht über die Gebäude- oder Haftpflichtversicherung des Vermieters abgesichert.
7. Der Mieter verpflichtet sich bei Durchführung der genehmigten baulichen Veränderungen den anfallenden Bauschutt und ähnliches Material außerhalb unseres Hausbesitzes auf eigene Kosten ordnungsgemäß zu entsorgen. Eine Entsorgung über die hauseigene Müllschluckeranlage bzw. Müllstandsfläche ist untersagt. Verschmutzungen des Treppenhauses und des Hauszuganges sind zu beseitigen.
8. Sämtliche durch die Veränderung freiwerdenden Bauteile und Einrichtungsgegenstände der Grundausstattung der Wohnung sind so aufzubewahren und zu warten, dass diese in gebrauchsfähigem Zustand erhalten bleiben. Andere Vereinbarungen sind zu dokumentieren.
9. Sollten im Genehmigungsumfang Zertifikate bzw. Prüfberichte gefordert sein, bitten wir, uns diese in Kopie zusammen mit den unterschriebenen Exemplaren dieser Vereinbarung zuzusenden.
10. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die mieter eigenen Einbauten zu entfernen. Dies gilt auch dann, wenn diese mit dem Mietobjekt verbunden sind.
11. Eine Mieterhöhung kann durch bauliche Änderungen des Mieters nicht ausgesetzt werden.
12. Der Vermieter behält sich vor, die Genehmigung jederzeit zu widerrufen, wenn ein berechtigter Grund vorliegt.

13. Der Mieter stellt den Vermieter von jeglichen Gewährleistungsansprüchen anderer Mieter, die diese an ihn in Zusammenhang mit der Baumaßnahme stellen, frei.

Der Mieter erkennt die o. a. Bedingungen an, sofern er von der Genehmigung Gebrauch macht.

Die Genehmigung gilt erst ab Unterzeichnung durch alle Beteiligten.

Für den Mieter:

Vorgenannte Bedingungen werden anerkannt

[Redacted signature]

Mieter

04.02.2012

Datum

[Redacted signature]

Anlage B3

Öffnungszeiten: Mo, Di, Do 9.00-18.00 Uhr • Fr 10.00-14.00 Uhr



Mehr Stadt. Mehr Leben.

degewo AG · Postanschrift 10772 Berlin

Graunstr. 7
13355 Berlin

Potsdamer Str. 60
10785 Berlin

Tel. 030 26485-0
Fax 030 26485-4320

info@degewo.de
www.degewo.de

Datum
25.04.2013

Unsere Angaben:
1100/100758-003305

Ihr Ansprechpartner:
Phillip Mollenhauer
Kundenzentrum
Tel.: 030 26485-2311
Fax: 030 26485-2309
phillip.mollenhauer@degewo.de

Wichtige Mieterinformation Asbest

aktuell wird in den Medien über das Thema Asbest in Wohnungen berichtet. Auch in degewo- Wohnungen können zum Beispiel asbesthaltige Wand- und Boden-fliesen (sogenannte Vinyl-Asbest-Platten) verbaut worden sein. Da unter be-stimmten Umständen oder bei Beschädigungen gesundheitliche Risiken durch Asbest auftreten können, ist Vorsicht geboten. Darum informieren wir Sie heute erneut.

Das Wichtigste vorab: Bei unbeschädigten Bauprodukten mit festgebundenen Asbestfasern besteht keine Gesundheitsgefahr.

Wir nehmen unsere Verantwortung als Vermieter sehr ernst. Bereits Ende 2012 haben wir alle Mieterinnen und Mieter mit unserer Broschüre "Ihre degewo-Wohnung" über den sicheren Umgang mit asbesthaltigen Wand- und Bodenfliesen informiert. Heute senden wir diesen zusätzlichen Informationsbrief an alle, bei denen aufgrund des Baujahrs und der regionalen Lage Ihrer Mietwohnung asbesthaltige Wand- und Bodenbeläge verbaut sein könnten.

Sollten Sie in Ihrer Wohnung beschädigte Platten oder Fliesen selbst feststellen, informieren Sie uns bitte umgehend. Vermeiden Sie einen direkten Kontakt mit den Platten und entfernen bzw. reparieren Sie die Platten auf keinen Fall selbst. Die degewo wird in Frage kommende Häuser stichprobenartig auf das Vorhan-densein von asbesthaltigen Plattenbelägen prüfen, um sicherzustellen, dass keine Gefahr besteht bzw. eventuell notwendige Instandsetzungen/ Reparaturen durchgeführt werden. Ihre Kundenbetreuer, Frau Urbanowicz, Telf. 26485-2337 oder Herr Schinkel, Telf. 26485-2336, stehen Ihnen für alle Fragen zur Verfügung.

Diese Mieterinformation zu eventuell vorhandenen asbesthaltigen Boden- und Wandbelägen in Ihrer Wohnung liegt in unserem Kundenzentrum Nord, Brunnenstraße 128, 13355 Berlin auch in engl./türk./arab./vietnam./russ. Sprache vor.

Mit freundlichen Grüßen

degewo AG

i. V. Richters

Leiter Kundenzentrum Nord

i.A. Krämer

Teamleiter techn. Sachbearbeiter

Dieser Brief wurde maschinell erstellt und wird nicht eigenhändig unterschrieben.

degewo Aktiengesellschaft
Potsdamer Straße 60 · 10785 Berlin

Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Herr Jürgen Steinert
Vorstand: Dipl.-Kfm. Frank Bielka, Staatssekretär a.D.,
Dipl.-Kfm. Christoph Beck

Sitz der Gesellschaft: Berlin
HRB 1217 · AG Charlottenburg
USt.-ID.: DE136630087

Anlage B6

Abgesandt

22. Nov. 2018

degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH • Postanschrift 10772 Berlin

Gra
133

Miet
Ihre
Asbe

Sehr
sehr

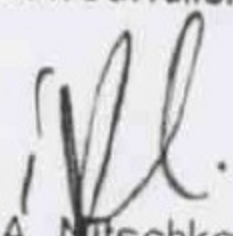
das Ergebnis der Asbestbeprobung in der von Ihnen angemieteten Wohnung ist bei uns eingegangen. Hiermit teilen wir Ihnen das Ergebnis der Beprobung mit.

Im Fußboden Ihrer Wohnung (Bodenplatten und Kleber) konnte Asbest nachgewiesen werden.

Um den weiteren Instandhaltungsbedarf feststellen zu können, müssen wir die Wohnung bei einem Vororttermin begehen. Vorgesehen dafür haben wir Dienstag, den 27.11.2018 um 10:00 Uhr.

Falls Sie an diesem Termin verhindert sind, so melden Sie sich bitte unter der Telefonnummer 030/26485-2388 oder per Mail an nord@degewo.de, um einen Alternativtermin mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Mitschke
kfm. Sachbearbeiterin


i. A. [redacted]
techn. Sachbearbeiter

Für Sie erreichbar:
Mo, Di, Do 9.00-18.00 Uhr
Fr 10.00-14.00 Uhr

Termine bitte nach
telefonischer Vereinbarung.

Bankverbindung für
Mietzahlungen:
Aareal Bank GF - BK01 -

IBAN
DE44 5501 0400 0046 8042 22

BIC
AARBDE5WDOM



degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH
Potsdamer Straße 60 • 10785 Berlin
Telefon 030 26485-0

Geschäftsführer:
Dipl.-Kfm. Christoph Beck
Sandra Wehmann Immobilienökonomin (ebz)

Sitz der Gesellschaft: Berlin
HRB 69754 B • AG Charlottenburg
Ust-ID: DE136630087

Aareal Bank GF - BK01 -
IBAN DE97 5501 0400 0242 2478 89
BIC AARBDE5WDOM

Abschrift

Vorab per Telefax: 90156-772

Amtsgericht Wedding
Brunnenplatz 1

13357 Berlin

Rechtsanwälte Eisenberg, Prof. Dr. König, Dr. Schork, Görlitzer Straße 74, 10997 Berlin

27.06.19
71/19 sch

In dem Rechtsstreit

gegen
degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH

- 14 C 250/19 -

beantrage ich namens und in Vollmacht der Antragsgegnerin,

den Antrag auf Erteilung von Prozesskostenhilfe
zurückzuweisen,

rein vorsorglich,

im Falle der Gewährung der Prozesskostenhilfe, die Klage
zurückzuweisen.

Gründe:

Der PKH-Antrag ist ohne Aussicht auf Erfolg.

Ein Mangel der Mietsache i.S.d. § 536 Abs. 1 BGB in Form einer abstrakten
Gesundheitsgefährdung durch Asbestbelastung liegt nicht vor.

Der geltend gemachte Mietminderungsanspruch besteht danach nicht.

Johannes Eisenberg
Prof. Dr. Stefan König *
Dr. Stefanie Schork **
Rechtsanwälte

Görlitzer Straße 74
10997 Berlin
Telefon: (0 30) 611 20 21
Telefax: (0 30) 611 23 15
E-mail: kanzlei@eisenberg-koenig.de

Bürozeiten:

Mo-Fr 9 - 13 Uhr

Mo, Di, Do 14 - 18 Uhr

Termine nur nach Vereinbarung

* auch Fachanwalt für Strafrecht

** auch Fachanwältin für Strafrecht
weitere Tätigkeitsschwerpunkte:
Presse- und Medienrecht

Postbank Berlin, Konto-Nr. 568 82106 (BLZ 100100 10)
IBAN: DE12 1001 0010 0056 8821 06, BIC: PBNKDEFF100
USt-Id-Nr. DE136323401

Unter Protest gegen die Beweislast teilen wir mit, dass die Beklagte im März 2018 ergänzend eine Luftbeprobung in der streitbefangenen Wohnung hat durchführen lassen. Aus dem der Beklagten vorliegenden Prüfbericht Nr. 1121-1762 vom 28.03.2019 geht hervor, dass am 28.03.2019 eine Luftmessung (Freigabemessung) nach VDI 3492 in der Graunstr. 7, 3. OG links, Mieter [REDACTED] in Berlin durchgeführt worden ist. Als Ergebnis ist zu benennen, dass *keine* Asbestfaser erfasst wurden.

Sollte das Gericht die Vorlage des Gutachtens für erforderlich halten, erbitten wir einen entsprechenden Hinweis.

Der PKH-Antrag hat damit keine Aussicht auf Erfolg.

Ergänzend:

Die Kläger tragen nicht vor, geschweige denn bieten sie Beweis dafür an, dass ihnen bereits beim Einzug 2012 durch die in einem damals zulässigen Maß mit Schadstoffen belasteten Bauteile konkrete Gesundheitsschäden entstanden sind.

Soweit die Kläger vortragen, die Beklagte hätte seit dem Jahr 2000 Kenntnis von „asbesthaltigen Floorflex-Platten im Objekt“ gehabt, bleiben sie beweisfällig. Die Anlage K 4 fehlt. Die Kläger behaupten auch nicht, dass die Beklagte Kenntnis von gebundenem Asbest in Bodenplatten *in der streitbefangenen Wohnung* gehabt hätte.

Soweit die Kläger sich auf eine Vorlage von Audioaufnahmen zum Beweis eines angeblichen Telefonats zwischen „den Klägern“ und einem unbekannten Mitarbeiter der Beklagten berufen, um zu belegen, dass angeblich die Beklagte seit knapp 10 Jahren Beprobungen hat durchführen lassen, ist dies offensichtlich unsubstantiiert. Wir bestreiten ein solches Telefonat vorsichtshalber mit Nichtwissen. Es tut auch nichts zur Sache, eine Beprobung in der Wohnung der Kläger hat unstreitig erstmals im Oktober 2018 stattgefunden. Im Hinblick darauf, dass die Kläger sich brühen, ein Telefonat heimlich aufgezeichnet zu haben, machen wir die Kläger darauf aufmerksam, dass sie damit eine Straftat gem. § 201 StGB begangen haben. Das Ergebnis einer inkriminierten Tonbandaufnahme ist kein verwertbares Beweismittel.

Ein Mietmangel ist danach schon nicht dargetan, die Beprobungen durch die Beklagten haben ergeben, dass keine Asbestfasern in der Raumluft nachgewiesen wurden.

Schäden sind im übrigen auf dem überlassenen Foto (Anlage K2) an den Platten nicht zu erkennen. Wenn es welche gegeben hätte, wären diese auf die gewaltsame Entfernung des Bodenbelages zurückzuführen.

Beweis: Sachverständigengutachten

Eine Pflicht der Beklagten, die Wohnung auch ohne Anzeige entsprechender Mängel anlasslos daraufhin zu untersuchen, ob sich Fußbodenplatten gelöst hatten oder gebrochen waren oder eigenmächtig entfernt worden sind durch Mieter, bestand nicht.

IV. aufrechenbare Gegenansprüche

Mit Schreiben vom 30.11.2018 kündigten die Kläger die Wohnung fristlos.

Die Beklagte hat der fristlosen Kündigung widersprochen und einer vorzeitigen Entlassung der Kläger aus Kulanz zum 31.12.2018 zugesagt, unter der Bedingung, dass bis zu diesem Zeitpunkt eine vertragsgemäße Übergabe erfolgt ist. Die Schlüsselübergabe erfolgte am 28.12.2018; eine ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung blieb aus. Die Bedingung ist nicht eingetreten. Die Kläger haben die Wohnung vertragswidrig nicht geräumt und die ausstehende Mieten für die Monate Januar und Februar 2019 nicht bezahlt. Darüber hinaus hatten sich die Kläger vor Übernahme der Wohnung schriftlich verpflichtet, die Einbauten der Vormieter auf eigene Kosten zu entfernen (Verfliesung in Bad und Flur, Schrankeinbauten, Badelemente etc.), was sie nicht getan haben. Sie haben ferner das Küchentürblatt beschädigt hinterlassen, den vollgestellten Mieterkeller nicht geräumt, Bodenbelag auf dem Balkon nicht entfernt. Diese Arbeiten musste die Beklagte nun erbringen. Die Beklagte hat daraus Forderungen gegenüber den Klägern insgesamt in Höhe von 3.839,53 Euro. Die offenen Forderungen hat die Beklagte vorgerichtlich unter dem 23.5.2019 letztmalig erfolglos angemahnt.

Für den Fall, dass dem PKH-Antrag stattgegeben wird, werden wir die
A u f r e c h n u n g der behaupteten Klageansprüche mit diesen Forderungen erklären.

V. Zusammenfassung

Die sachverständig durchgeführte Beprobung der Wohnung hat ergeben, dass weder im Liegestaub, noch in der Raumluft Asbestfasern nachgewiesen wurden.

Soweit in Folge der unsachgemäßen und vertragswidrigen Abrissarbeiten der Kläger, trotz mehrfacher Warnungen der Beklagten eine erhöhte Asbestfaserbelastung in der Raumluft der Wohnung vorhanden gewesen

wäre – die Kläger bleiben dafür beweisfällig, das Gegenteil ist erwiesen –, können die Kläger darauf eine Mietminderung nicht stützen, da für die Beklagte ein solcher Mangel der Wohnung nicht erkennbar war. Die Kläger haben weder von Mietbeginn an bis zur Klageerhebung die von ihr bei Übernahme der Mietsache angeblich festgestellten Beschädigungen der Bodenplatten gegenüber der Beklagten angezeigt, noch die von ihnen unmittelbar nach dem Einzug vorgenommenen Abrissarbeiten (vgl. LG Berlin vom 17.1.2018 – 18 S 140/16).

Ohnehin gilt: Nachdem die Kläger die angeblich beschädigten asbesthaltigen Bodenplatten nebst Kleber vor ihrem Einzug entfernt haben wollen und der Boden seitdem mit Laminat/Parkett abgedeckt war, ging von dem Bodenbelag der Wohnung - unterstellt, dieser hätte Asbestfasern enthalten – schon dann keine Gesundheitsgefahr mehr durch nicht oder nur schwach gebundene Asbestfasern mehr aus, als die Kläger die Wohnung bezogen haben.

Der PKH-Antrag ist vollumfänglich zurückzuweisen.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

gez. Dr. Schork

Dr. Schork, Rechtsanwältin