



## Zirngast Rechtsanwälte

RA T. Zirngast, Kantstr. 30, 10623 Berlin

Amtsgericht Wedding  
Am Brunnenplatz 1  
13357 Berlin

per Fax: 90156-664

Berlin, 20.02.2019

### Zirngast Rechtsanwälte

**Tim Zirngast**  
**Rechtsanwalt**  
Fachanwalt für Handels- und  
Gesellschaftsrecht  
Fachanwalt für Miet- und WEG-  
Recht

**Dr. Kai Oliver Schüttpelz**  
**Rechtsanwalt\***  
Fachanwalt für Strafrecht  
**\*in Kooperation**

**Nicole Leicher**  
**Rechtsanwältin\***  
**\* freie Mitarbeiterin**

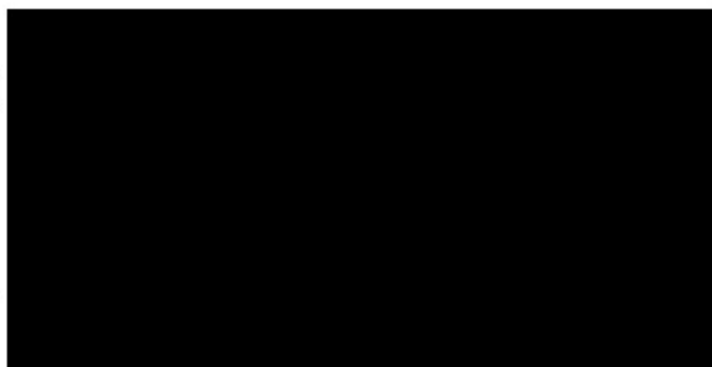
**Kantstr. 30**  
**10623 Berlin**

**Tel.: 030 60989302-0**  
**Fax: 030 60989302-29**  
**E-Mail: tz@zirngast.de**

### Klage

Frau

Herr



**Klägerin 1),**

**Kläger 2),**

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Tim Zirngast, Kantstraße 30, 10623 Berlin -

gegen

Degewo City Wohnungsgesellschaft mbH, Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin,  
vertreten durch die Geschäftsführer Dipl.-Kfm. Christoph Beck und Dipl.-Ing. Kristina Jahn,  
ebenda

**Beklagte,**

wegen: Mietminderung

Streitwert: 8.680,56 €

Namens und in Vollmacht des Klägers erheben wir Klage und werden im frühen ersten Termin beantragen:

**1. Die Beklagte wird verurteilt an den Kläger einen Betrag in Höhe von 8.680,56 € € nebst Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.**

**2. Sollte die Beklagte nicht oder nicht rechtzeitig anzeigen sich gegen die Klage verteidigen zu wollen, so wird bereits jetzt beantragt durch Erlass eines Versäumnisurteils gem. § 331 ZPO zu entscheiden.**

**Begründung:**

Die Kläger haben die streitgegenständliche zwei-Zimmer-Wohnung, Graunstraße 7, 13355 Berlin, 3. OG Links seit dem 01.02.2012 von der Beklagten angemietet. Die monatliche Warmmiete beträgt derzeit 516,72 € (falls Mieterhöhung erfolgt ist, muss diese auch eingetragen werden).

**Beweis:** Mietvertrag, **Anlage K1**

Im Fußboden der streitbefangenen Wohnung wurden, was die Kläger nicht wussten, schwachgebundenen Asbestplatten eingebaut.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Parteivernehmung, hilfsweise Parteianhörung gem. § 141 ZPO

Fotos der Wohnung, **Anlage K 2**

Die Beklagte informierte die Kläger erst mit Schreiben vom 22.11.2018 über das Asbestvorkommen in der streitbefangenen Wohnung. Die Kläger wussten bis dahin nicht, dass es sich bei dem von der Beklagten benutzten Bodenbelag um Asbest handelte.

**Beweis:** Schreiben der Beklagten vom 22.11.2018, **Anlage 3**

Die Wohnung wurde von den Klägern mit Kenntnis der Beklagten beim Einzug aufwendig renoviert. Dabei wurden auch bauliche Veränderungen am Fußboden vorgenommen, bei denen auch die dort befindlichen Bodenplatten insbesondere in der Küche beschädigt wurden. Die Kläger hatten diesbezüglich am 04.02.2012 eine Vereinbarung für bauliche Veränderungen mit der Beklagten unterschrieben.

Im Rahmen der damaligen Arbeiten, bei denen ein neuer Bodenbelag eingebracht wurde, atmeten die Kläger auch die mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die Arbeiten asbesthaltige Luft ein.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Zeugnis N.N.

Die Beklagte ließ dies geschehen, ohne auf die massive Gefahr einer Gesundheitsschädigung hinzuweisen. Unter Umständen sind hier auch strafrechtliche Normen zu prüfen.

Weder im Mietvertrag noch in dieser Vereinbarung wurden die Kläger auf Asbest hingewiesen. Die Beklagte weiß aber mindestens seit dem Jahr 2000 über asbesthaltige Floorflex-Platten im Objekt Bescheid.

**Beweis:** Schreiben, Anlage K 4

Zudem hat den Klägern ein Mitarbeiter der Beklagten telefonisch bestätigt, dass Beprobungen auf Schadstoffe schon seit knapp 10 Jahren durchgeführt werden.

**Beweis:** Im Bestreitensfall Vorlage der Audioaufnahmen

Die Floorflex-Platten wurden von den Klägern ohne Wissen der Asbestbelastung eigenhändig entfernt und entsorgt, und der asbesthaltige Klebstoff heraus gefräst. Dabei wurden Asbestfasern höchstwahrscheinlich in hoher Konzentration freigesetzt und von den Klägern eingeatmet. Es wurde ohne Schutzmaßnahmen gearbeitet. Ausserdem war die Einbauküche und einige weitere Möbel zu diesem Zeitpunkt in der Wohnung, hier dürften sich auch Asbestfasern angesammelt haben.

Von Anfang an waren auch gebrochene Floorflex-Platten im Einbauschränk im Vorraum vorhanden. Im Wohnzimmerbereich waren Floorflex-Platten teilweise schon vom Vermieter ausgebaut worden.

**Beweis:** Fotos, Anlage K 5

Zeugnis N.N.

Die Kläger hatten einen Nachmieter, der die Wohnung möbliert für eine Ablöse von 6.000 Euro übernommen hätte. Die Beklagte hat den Klägern telefonisch bestätigt, dass ein Nachmieter akzeptiert würde, wenn es keine Schadstoffbelastung gäbe (Audioaufnahme vorhanden). Die Kläger selbst übernahmen die Wohnung von Freunden, und diese Freunde haben die Wohnung auch als Nachmieter übernommen

**Beweis:** im Bestreitensfall Vorlage der Vereinbarungen

Aufgrund der vorgenannten Arbeiten in der Wohnung ist davon auszugehen, dass sie den gesamten Mietzeitraum über schwach gebundenes Asbest enthielt und dies möglicherweise auch jetzt noch tut.

**Beweis:** Sachverständigengutachten

Die Kläger haben daraufhin ihr Minderungsrecht bei der Beklagten geltend gemacht. Mit Schreiben vom 05.12.2018 lehnte die Beklagte eine Mietminderung unter dem

Hinweis ab, es bestünde kein auf der Bearbeitung asbesthaltiger Materialien beruhender Minderungsanspruch.

Zum 31. Dezember 2018 kündigten die Kläger aufgrund des jahrelang verschwiegenen Vorhandenseins von asbesthaltigem Bodenbelag in der Wohnung das Mietverhältnis mit der Beklagten. Bis zu diesem Zeitpunkt besteht daher das Minderungsrecht. Die Kläger haben Anspruch auf rückwirkende Mietminderung, da es sich bei dem Asbestvorkommen um einen versteckten Mangel handelt. Eine vorbehaltliche Mietzahlung war daher nicht möglich und nicht nötig.

Der Rückzahlungsbetrag setzt sich wie folgt zusammen: (die Angaben müssen mit den aktuellen ersetzt werden, falls eine Mieterhöhung zwischenzeitlich erfolgt ist)

| Jahr | Monatliche Warmmiete | zurückzufordernder Betrag bei 20 % geminderter Warmmiete<br>( <i>Monate x Minderungsbetrag</i> ) |
|------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2012 | 516,72 €             | 12 x 103,34 € = 1240,08 €                                                                        |
| 2013 | 516,72 €             | 12 x 103,34 € = 1240,08 €                                                                        |
| 2014 | 516,72 €             | 12 x 103,34 € = 1240,08 €                                                                        |
| 2015 | 516,72 €             | 12 x 103,34 € = 1240,08 €                                                                        |
| 2016 | 516,72 €             | 12 x 103,34 € = 1240,08 €                                                                        |
| 2017 | 516,72 €             | 12 x 103,34 € = 1240,08 €                                                                        |
| 2018 | 516,72 €             | 12 x 103,34 € = 1240,08 €                                                                        |
|      |                      | <b>Gesamt: <u>8.680,56 €</u></b>                                                                 |

Ein schwachgebundener Asbest stellt einen Mangel im Sinne des § 536 BGB dar. Ein solcher Mangel rechtfertigt eine Mietminderung in Höhe von 20 % (Vgl. LG Berlin, Urteil vom 16.01.2013 – Az.: 65 S 419/10).

Weiterhin haben die Kläger einen Anspruch auf Rückzahlung der zu viel entrichteten Miete nach § 812 Abs. 1 S.1 Var.1 BGB. Aufgrund des Mangels erfolgte die Zahlung in der oben ausgeführten Höhe ohne rechtlichen Grund.

Beim Einzug in die Wohnung kannten die Kläger den Mangel nicht, deswegen können sie die Miete auch rückwirkend mindern und den zu viel gezahlten Betrag zurückfordern (vgl. BGH WuM 2004, 268).

Somit ergibt sich durch die Mietminderung in Höhe von 20 % der Warmmiete ein Rückzahlungsanspruch in Höhe von 8.680,56 €.

Sollte das Gericht weiteren Vortrag für erforderlich halten, so wird um richterlichen Hinweis gebeten.

Beglaubigte und zwei einfache Abschrift anbei

Tim Zirngast  
Rechtsanwalt