Wenn beim Renovieren Asbest-Verdacht aufkeimt

Vermieter müssen vor Asbestgefahren warnen und sind zu einer verbindlichen Auskunft verpflichtet – Mietminderung möglich

BERLIN. Asbest wurde lange in Gebäuden verbaut. Doch mittlerweile ist klar: der Baustoff gilt als krebserregend. Was können Mieter tun, wenn sie befürchten, dass sich hinter ihren Wänden Asbest befindet?

Es kann beim Umbau, bei Reparaturen oder bei Sanierungen passieren: Plötzlich taucht hinter der Wand oder unter den Bodenplatten eine zerbrochene Platte auf. Die Sorge: Asbest.

Spätestens wenn Asbestfasern freigesetzt werden, besteht für die Bewohner eine konkrete Gesundheitsgefahr. Darauf macht der Deutsche Mieterbund (DMB) aufmerksam. Denn der Baustoff steht im Verdacht, krebserregend zu sein. Bereits das Einatmen der Fasern ist gefährlich. Deshalb wurde er 1993 verboten.

Asbest befindet jedoch noch heute in vielen Gebäuden – etwa in Dachpappe, Fassadenplatten, Bodenbelägen sowie in Putz, Fliesenkleber oder Spachtelmasse. Welche Rechte haben Mieter?

Grundsätzlich müssen Vermieter laut DMB betroffene Mieter vor den Asbestgefahren warnen. Besteht auch nur der Verdacht auf Asbest, haben Mieter zudem ein Auskunftsrecht. Das bedeutet: Der Vermieter ist zu einer verbindlichen Auskunft verpflichtet.

Bestätigt sich Verdacht: schnell handeln

Der Berliner Mieterverein rät: die Anfrage dazu am besten schriftlich schicken. Und stellt dazu ein Musterschreiben auf seiner Internetseite zur Verfügung.

Sollte der Vermieter nicht reagieren oder die Auskunft verweigern, können Mieter demnach selbst ein Prüfungsinstitut beauftragen. Bestätigt sich der Asbestverdacht, muss der Vermieter die Kosten für die Untersuchung erstatten.

Taucht Asbest plötzlich auf - etwa weil Mieter in Eigenregie Räume renovieren, sollten sie sofort ihren Vermieter informieren. Sollten Asbestfasern freigesetzt werden, müssen laut DMB qualifizierte Fachfirmen die betroffenen Räume schnellstmöglich sanieren.

Es besteht dann ein Mangel in der Wohnung, der beseitigt werden muss. Auch hierfür gibt es online beim Berliner Mieterverein ein passendes Musterschreiben. Damit können Mieter ihren Vermieter zur Instandsetzung auffordern.

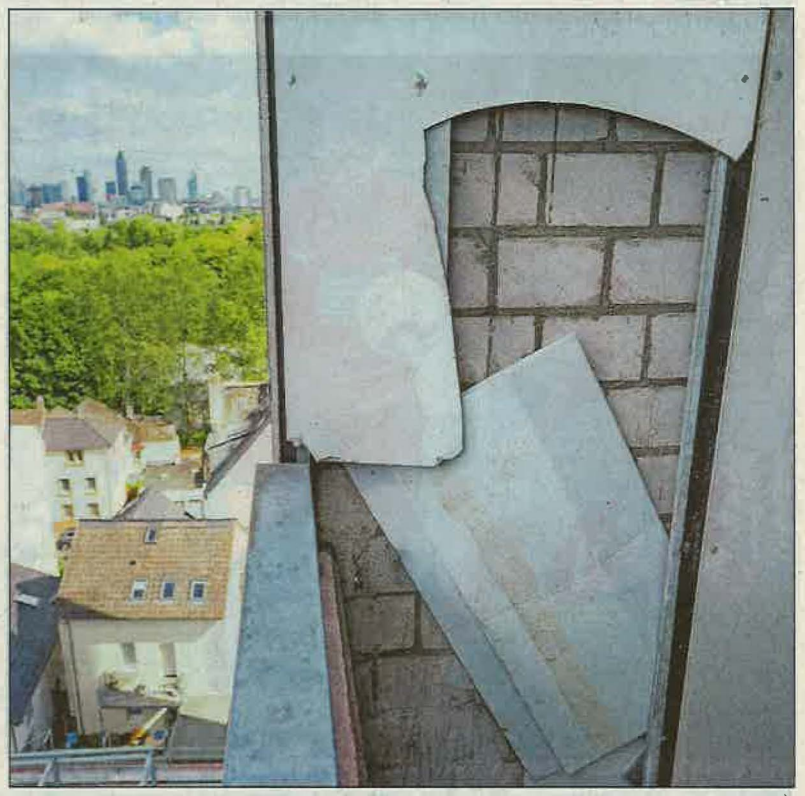
Mietminderung und Schadenersatz

Übrigens: Eine mit Asbest belastete Wohnung gilt als mangelhaft. Das geht aus einem Urteil des Oberlandesgerichtes Hamm hervor (Az.: (30 U 20/01). Dafür reicht es laut DMB, dass Mieter die Wohnung nur in der Angst vor Gesundheitsgefahren nicht benutzen können.

Grundsätzlich ist in solchen Fällen auch eine Mietminderung möglich. Die Höhe hängt von der konkreten Beeinträchtigung ab, informiert der Berliner Mieterverein. Wichtig für die Beweisführung ist, dass Mieter ihre Forderungen immer schriftlich an den Vermieter stellen.

Auch Schadenersatzansprüche sind denkbar. Das gilt etwa, wenn der Vermieter seinen Pflichten nicht - soweit möglich - nachgekommen ist und dem Mieter dadurch ein Schaden entstanden ist.

Allerdings sind gesundheitliche Folgen in der Praxis schwer nachweisbar, so der Berliner Mieterverein. Mieter sollten sich daher vorab rechtlich beraten lassen. |dpa



Asbest wurde 1993 verboten – aber auch heute kann man den Baustoff in vielen Gebäuden noch finden, etwa an der Fassade. FOTO: FRANK RUMPENHORST/DPA

kai_hp20_immo.01