

degewo Nord Wohnungsgesellschaft mbH • Postanschrift 10772 Berlin

Mieterschutzbund Berlin e.V.
Konstanzer Straße 60
10707 Berlin

Recht
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin
www.degewo.de

Ihr Zeichen: 71205 [REDACTED]
Mietvertragsnummer 1500/100/758-003305 Graunstraße 7, 13355 Berlin

5. Dezember 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ansprechpartner:
Claudia Eggenstein
Telefon 030 26485-1604
Telefax 030 26485-1605
claudia.eggenstein@degewo.de

mit Schreiben vom 22. November 2018 hatten wir Ihren Mitgliedern das Ergebnis der Beprobung (Asbest im Fußboden) mitgeteilt und um eine Besichtigung am 27.11.2018 um 10 Uhr gebeten, damit weiterer Instandsetzungsbedarf festgestellt werden kann.

Zu diesem Termin war keiner Ihrer Mitglieder anwesend. Falls Ihre Mitglieder eine Besichtigung wünschen, können sie sich jederzeit zwecks Terminabsprache mit uns telefonisch: 030/264852388 oder per Mail: nord@degewo.de in Verbindung setzen.

Aus Kulanzgründen, denn es besteht kein Kündigungsgrund, der eine fristlose Kündigung rechtfertigen würde, akzeptieren wir die Kündigung Ihrer Mitglieder zum 31.12.2018.

Wir weisen aber darauf hin, dass die Wohnung zu diesem Datum von allen Gegenständen und Einbauten der Mieter geräumt, inkl. aller Schlüssel an uns herauszugeben ist. Der von Ihren Mitgliedern vertragswidrig verlegte Fußbodenbelag ist nicht von Ihren Mitgliedern zu entfernen. Eventuelle Schadensersatzansprüche behalten wir uns vor. Bei einer verspäteten und/oder nicht ordnungsgemäßen Rückgabe, so dass wir die angekündigten Sanierungsarbeiten nicht durchführen können, wird ein Nutzungsentgelt von Ihren Mitgliedern geschuldet.



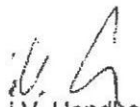
Ein Minderungsanspruch besteht nicht.

Die Errichtung der Wohnung und die Verarbeitung asbesthaltiger Materialien in der Bauphase hat entsprechend der damaligen Regeln der Technik stattgefunden. Die Wohnung wurde nicht allein dadurch mangelhaft, dass asbesthaltige Baustoffe verboten wurden und andere rechtliche Bestimmungen (Asbestrichtlinie) in Kraft traten. Asbestfasern in Fußbodenplatten sowie in entsprechendem Kleber sind nicht im Sinne der Richtlinie schwach gebunden. So lange Bodenplatten und Kleber unbeschädigt sind, besteht daher kein Mangel und die Räume müssen nicht saniert werden. Eine Pflicht der Vermieterin die Wohnung auch ohne Anzeige entsprechender Mängel anlasslos daraufhin zu untersuchen, ob fest gebundenen Asbestfasern durch Beschädigung freigesetzt wurden, besteht nicht.

Nachdem Ihre Mitglieder die asbesthaltigen Bodenplatten entgegen der ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung bereits bei Einzug 2012 im Wesentlichen entfernt hatte und der Boden seitdem mit Laminat abgedeckt war, ging von dem Bodenbelag der Wohnung im Zeitraum ab 2012 keine Gesundheitsgefahr durch nicht oder nur schwach gebundene Asbestfasern mehr aus. Soweit in Folge der unsachgemäßen Abrissarbeiten ihrer Mitglieder ab 2012 noch eine erhöhte Asbestfaserbelastung in der Raumluft der Wohnung vorhanden gewesen sein sollte, können Ihre Mitglieder darauf eine Mietminderung gemäß § 536c Abs. 2 BGB nicht stützen. Für uns war ein solcher Mangel der Wohnung nicht erkennbar, da Ihre Mitglieder die Abrissarbeiten entgegen der ausdrücklichen Vereinbarung durchgeführt und uns nicht angezeigt hatten. Ihre Mitglieder können die Miete schließlich auch nicht im Zeitraum nach Zugang des Hinweisschreibens 2013 wegen ihrer Befürchtung mindern, dass sie auf Grund ihrer Abrissarbeiten 2012 einen Gesundheitsschaden erlitten haben oder werden; denn eine solche Befürchtung hat mit dem Zustand der Wohnung im Jahr 2013 nichts zu tun, stellt sich mithin nicht als damaliger Mangel der Wohnung dar.

Wir müssen auch die Abstandszahlung in Höhe von 6000 EUR ablehnen. Wie Sie ja sicherlich wissen, besteht kein Anspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter, dass dieser von ihm vorgeschlagenen Nachmieter akzeptieren muss. Wir als städtischen Wohnungsunternehmen haben durch gesonderte Verträge mit dem Land Berlin spezielle Quoten für die Versorgung mit Wohnraum für verschiedenen Schichten der Bevölkerung zu erfüllen und können deswegen in der Regel keine Nachmieter akzeptieren. Unsere Mitarbeiter machen diesbezüglich grundsätzlich keinerlei Zusagen und sind auch nicht dazu befugt. Der Aufrechnung widersprechen wir und ein Zurückbehaltungsrecht besteht nicht.

Mit freundlichen Grüßen


i.V. Handke
Justiziar
i.V. Eggenstein
Justiziarin