

Hauskauf - Bewertung der Situation und gerichtliche Urteile bei asbesthaltigen Baumaterialien am Wunschobjekt

Maisy Bounketh

Statistiken Wohngebäude

Laut dem gemeinsamen Statistikportal der Statistischen Ämter (Stand Mai 2011) betrug die Anzahl der WohnungsBestandsbauten aus den Jahren 1950 – 1989 allein in Nordrhein-Westfalen etwa 2,1 Mio. Das macht aus den Baujahren zusammen etwa 57,5% der Bestandsbauten aus. Da allerdings das Asbestverbot erst im Jahr 1993 ausgesprochen und niedergeschrieben wurde, muss man davon ausgehen, dass in den Jahren davor, höchstwahrscheinlich mit mindestens 57% der Bestandsbauten zu rechnen ist, in denen asbesthaltige Produkte verbaut wurden. Umso mehr sollte der Käufer über die möglichen Sicherheitsrisiken von Asbest informiert sein. Selbst wenn der Käufer nicht durch Selbstrecherche informiert ist, untersteht der Verkäufer dem Käufer grundsätzlich immer eine Aufklärungspflicht. Im Folgenden werden die Pflichten sowohl für den Käufer als auch Empfehlungen für den Verkäufer etwas genauer erläutert.

Pflichten des Verkäufers

Besteht der Verdacht, dass in dem Haus asbesthaltige Baumaterialien verbaut oder eingesetzt wurden oder das Haus in den Jahren zwischen 1950 und 1993 saniert wurde, ist der Verkäufer dem Käufer gegenüber verpflichtet, diese frühestmöglich unaufgefordert zu informieren. Die Information beinhaltet unter anderem, wo

welches Asbestprodukt verbaut wurde.

Geschieht es nicht, dass der Verkäufer seiner Aufklärungspflicht nachgeht, kann dieser für Schadensersatz und arglistiges Verhalten haftbar gemacht werden. Ist die Immobilie aus den Asbest-Jahren errichtet oder umgebaut worden, wurde jedoch über die Jahre asbestfrei saniert, muss der Verkäufer dem Käufer nachweisen, dass das Objekt asbestfrei ist. Geschieht dies nicht, kann sich der Kaufinteressent vom Kaufvertrag zurückziehen. Auch hier kann der Verkäufer haftbar gemacht

Empfehlungen für den Käufer / Interessenten

Hat ein Käufer Interesse an einem Bauobjekt, sollte dieser sich im Vorfeld informieren, aus welchem Baujahr dieses errichtet wurde und welche Baumaterialien zu der Zeit häufig genutzt wurden. Zu Beginn des Textes wurden bereits einige Baumaterialien erwähnt, die asbesthaltig sind.

Daraufhin sollte der Interessent bei einer möglichen Hausbesichtigung achten, ob noch weitere oder



Abb. 1: Augen auf - beim Haus(ver)kauf - mögliche Asbestquellen in Gebäuden (Quelle: <https://www.sanier.de/entsorgung/asbest-entsorgen>)

bereits bestehende asbesthaltige Materialien im Haus zu finden sind. Sollte dies der Fall sein, ist die nächste Frage zu klären, wo sich das verbaute Material befindet. In jedem Fall ist der Verkäufer an die Aufklärungspflicht gebunden und muss nach besten Wissen und Gewissen die Informationen dem potenziellen Käufer liefern. Andernfalls kann der Interessent nach Erwerb des Hauses vom Verkäufer Schadensersatz verlangen. In welcher Form der Schadensersatz, sei es die Höhe der Kosten der Sanierungsarbeiten, muss von Fall zu Fall individuell betrachtet und gerichtlich bestimmt werden. Einige Beispiele der Gerichtsurteile werden im letzten Teil dieses Beitrags erwähnt.

Asbestbefund

Schritte/Anleitung

Liegt nachweislich ein Asbestbefund in der Immobilie vor, muss zunächst geklärt werden, wo wie viel und in welcher Form er vorhanden ist. „In welcher Form“ meint, ob es sich vor Ort um ein Produkt handelt, welches reines Asbest, schwach-gebundenes Asbest oder fest-gebundenes Asbest beinhaltet. Bei fest-gebundenem Asbest besteht keine Gefahr, solange das Produkt nicht anderweitig schwer beschädigt wurde. Die Verortung des Asbests wird anhand von Leckagen, also von einem Baumangel (z.B. Risse in der Wand) unter der Verwendung von anerkannten emissionsarmen Verfahren herausgefunden. Es wird dabei vorsichtig ein Stück des Materials bzw. des Bauteils entfernt, in dem Asbest enthalten

sein könnte. Dieses wird zur Untersuchung ins Labor geschickt. Wichtig ist beim gesamten Vorgang, dass nicht unnötig viel Luft aufgewirbelt wird, um eine Faser-Verteilung zu vermeiden.

Anschließend erfolgt die Behebung der Schadensursache gegebenenfalls sogar unter Verwendung von anerkannten emissionsarmen Verfahren.

Definition „emissionsarme Verfahren“

Ein emissionsarmes Verfahren ist ein standardisiertes Arbeitsverfahren, um eine sichere Unterschreitung der Akzeptanzkonzentration von Asbest nachzuweisen. Die Tätigkeiten zur Bewertung der Akzeptanzkonzentration wird in der TRGS 519 2.8 (Tätigkeiten mit geringer Exposition) näher beschrieben. Hier heißt es, dass „Arbeiten mit geringem Risiko im Sinne der TRGS 910, bei denen die Akzeptanzkonzentration von 10.000 Fasern/m³ unterschritten wird“. Eine Unterschreitung der Akzeptanzkonzentration bedeutet demnach, dass mit einem „niedrigen, hinnehmbaren Krebsrisiko“ assoziiert wird. Das Gegenstück davon ist die sogenannten Toleranzkonzentration. Die Obergrenze dieser Definition liegt bei 100.000 Fasern/m³. Eine Überschreitung der Toleranzkonzentration wird jedoch mit einem „hohen, nicht hinnehmbaren Krebsrisiko“ verstanden. In der TRGS 519 1 Abs. 5 Punkt 2 wird hierbei erwähnt, dass die Konzentrationswerte sich auf eine „Arbeitslebenszeit von 40 Jahren bei einer kontinuierlichen

arbeitstäglichen Exposition“ beziehen. Das bedeutet, dass die Krebsrisiken auf Grundlage eines Menschen, der 40 Jahre lang täglich mit Asbest zu tun hatte und diesen bewusst oder versehentlich inhaliert hat, berechnet wird.

Allgemeine Schutzmaßnahmen bei Befund

Laut TRGS 517 4 – Allgemeine Schutzmaßnahmen wird bei Befund die Asbestkonzentration in der Luft gemessen. Unterschreitet der Wert die Akzeptanzkonzentration sind „mindestens die Grundmaßnahmen zum Schutz der Beschäftigten durchzuführen“. Überschreitet der Wert jedoch die 10.000 Fasern/m³-Grenze müssen die Schutzmaßnahmen in einer gegebenen Rangfolge durchgeführt werden. Das Ziel ist hierbei, so wenig Luftzirkulation an und um den betreffenden Fundort zu verursachen, um eine weitreichende Faserverbreitung zu verhindern. Dazu gehört der Einsatz von emissionsarmen Arbeitsverfahren und Arbeitsmittel, sowie die Nutzung von Geräten und Maschinen, die möglichst wenig Asbest freisetzen.

Asbestbefund - Laienarbeit?

Da Fachpersonal sehr kostenintensiv ist, könnten sich einige Eigentümer die Frage stellen, ob sie das Problem (Test und Entsorgung) nicht selbst beseitigen.

Es wird jedoch dringend von einer Selbstvornahme abgeraten, da bei nicht sachkundigem Verhalten die Gefahr besteht, zu viel von den Asbestfasern zu inhalieren

und gegebenenfalls daran zu erkranken. Zudem können unnötig Asbestfasern freigesetzt werden, die die Umgebung gefährden.

Anfangen bei den Tests würde bereits die Problematik bestehen, dass der Eigentümer nicht erfahren genug ist, um zu erahnen, an welchen Stellen er die Materialproben (maximal 5 Proben) entnehmen soll. Sollte dieser wichtige Asbeststellen übersehen, kann dies langfristige Folgen für die zukünftigen Bewohner haben. Desweiteren können bei nicht geeigneter Schutzkleidung und nicht fachgerechten Arbeitsschritten unnötig viele Fasern freigesetzt werden, wodurch erst er sich selbst und dann seine Mitmenschen gefährdet.



Abb. 2: Regeln zur Entsorgung von Asbest (Quelle: [tps://www.sanier.de/entsorgung/asbest-haueufige-fragen](https://www.sanier.de/entsorgung/asbest-haueufige-fragen))

Zusätzlich muss bei der Entsorgung von Asbest große Vorsicht geboten werden. Denn auch hier muss nach GefStoffV und nach TRGS vorgegangen werden. Das heißt mit angemessener Schutzkleidung, Werkzeugen und vor allem Behältnissen, in welchem das Asbest abtransportiert werden soll. Ein Entsorgungsnachweis

und das Vorlegen von Transportgenehmigung sind ebenfalls einige der Regelungen.

Die Entsorgungsart unterscheidet sich nach der Art der gebundenen Asbestfasern. Bei fest gebundenen Asbestprodukten reicht es aus, wenn diese befeuchtet oder mit einem staub- und faserbindenden Mittel besprüht wurden. Die Werkstoffe werden anschließend in reißfesten Polyethylen-Säcken verpackt. Bei schwach oder ungebundenen Fasern müssen die Werkstoffe allerdings zuvor im Bindemittel Zement eingegossen werden. Dieses verhindert, dass die Asbestfasern während des Transports aufgewirbelt und somit versehentlich verteilt werden. Der Zement müsse hierbei eine bestimmte Konsistenz aufweisen. Diese liegt zwischen dem Bereich „weich“ und „plastisch“. Für kleinere Mengen von schwach- und ungebundenen Fasern wird eine Fass-in-Fass-Methode angewendet. Die Fasern werden hierbei in einem Fass verstaut. Dieses wird erneut in einen andere, größeren Fass eingebracht. An die Behältnisse werden spezielle Anforderungen gefordert.

Gerichtliche Urteile

Die Aufklärungspflicht des Verkäufers wird in vielen Fällen leider unterschätzt. Dies führt leider zu gesundheitlichen Risiken und zu hohen Kosten für den neuen Hauseigentümer. Wie bereits erwähnt, sind die Urteile von Fall zu Fall unterschiedlich. Im Folgenden werden einige Fallbeispiele zur Orientierung erwähnt.

Aufklärungsfrist aus gesundheitsgefährdende Baustoffe vernachlässigt

Bundesgerichtshof vom 27.03.2009 - AZ: V ZR 30/08

Im Fall des BGH (Bundesgerichtshof) verschwieg der Verkäufer gegenüber seinem Käufer die gesundheitlichen Gefahren des Materials Asbest, weswegen der Käufer von dem Verkäufer Schadensersatz in Höhe der Sanierungskosten verlangte. Ob es sich hierbei um ein arglistiges Verhalten gehandelt habe, müsse in einer Vorinstanz geklärt werden. Laut BGH hatte jedoch der Verkäufer zuvor einen Interessenten gehabt, der ihm auf die asbesthaltigen Baumaterialien hingewiesen hat. Anschließend ist dieser vom Kaufvertrag zurückgetreten. Somit hatte der Verkäufer Kenntnis von dem Asbestrisiko, bevor es zu Gesprächen mit neuen Interessenten kam. Desweiteren geht das BGH davon aus, dass zum Zeitpunkt des Hausverkaufs, welcher im Jahr 2006 stattgefunden haben soll, die Information von der Gefährlichkeit des Asbests bekannt gewesen sein sollte.

Beseitigung rechtswidrig entsorgter Abfälle durch Grundstückseigentümer

VG Mainz (Verwaltungsgericht Mainz) vom 30.03.2009 – AZ: 3 L 175/09.MZ

In diesem Fall geht es um die Frage, wer die Verantwortung zur Entsorgung von umwelt-

gefährdenden Stoffen auf einem Grundstück hat. Der ehemalige Grundstücksbesitzer, der Insolvenz angemeldet hat (Stand 19. Mai 2010) lagerte gefährliche Gegenstände (z.B. Asbestplatten), die als gesundheitsschädlich eingestuft wurden. Das Ordnungsamt forderte von der Erbengemeinschaft, die das Grundstück gekauft hat, diese zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen. Sowohl diese als auch die Insolvenzverwalter des ehemaligen Besitzers wollten nichts damit zu tun haben. Das Verwaltungsgericht Mainz regelte diesen Fall damit, dass die Grundstückseigentümer zur Beseitigung der umweltbelastenden Stoffen verantwortlich sind. In dem Urteil heißt es, dass der Grundstückseigentümer zur Beseitigung entsorgter Abfälle herangezogen werden kann unter Berücksichtigung, „wenn der Abfallerzeuger nicht oder nur unter schwierigen Umständen ermittelt werden kann oder nicht leistungsfähig ist und eine unverzügliche Beseitigung der Abfälle wegen deren Gefährlichkeit für die Umwelt geboten ist“.

Sanierungskosten als außergewöhnliche Belastung - Kosten-erstattung

Finanzgericht Düsseldorf Urteil vom 22.07.1999 – AZ: III R6/01

Das Finanzgericht Düsseldorf hat sich entschieden, dass Sanierungskosten, die unter der Kategorie „Instandsetzungsaufwendungen“ fallen, steuerlich geltend gemacht werden können.

Dies tritt dann ein, wenn bei den Sanierungsarbeiten die Gefahr der konkreten Gesundheitsgefährdung besteht. Dies ist laut BFH (Bundesfinanzhof) nur möglich, wenn vermutet wird, dass sich Asbestfasern im Haus verbreiten bzw. in die Luft gelangen können. Der Nachweis einer Gesundheitsgefährdung muss vor der Durchführung der Sanierung von einem fachlich kompetenten Gutachter nachgewiesen werden.

Asbestbelastung einer Mietwohnung – Schmerzensgeld berechtigt

LG Dresden vom 25.02.2011 - AZ: 4 S 73/10

In einem Urteil des LG Dresden vom 25.02.2011 (AZ: 4 S 73/10) ist ein Anspruch auf Schmerzensgeld bei hoher Asbestbelastung der Raumluft gerechtfertigt. In diesem Fall stritten sich Mieter und Vermieter um eine Verpflichtung des Schmerzensgeldes aufgrund einer Asbestbelastung im bewohnten Mietraum. Der Mietzeitraum betrug etwa 15 Jahre. Der Mieter veranlasste ein Privatgutachten, woraufhin festgestellt wurde, dass eine erhebliche Asbestbelastung („Sanierungsdringlichkeit I“) vorlag. Laut dem Urteil versäumte der Vermieter seine Sorgfaltspflicht, da er ein Gutachten der vermieteten Immobilie hätte veranlassen müssen.

Fazit

In diesem Beitrag wurde das Thema „Asbest“ ausführlich von seinem Ursprung bis hin zu Gerichtsurteilen beschrieben.

Anhand der genannten Informationen wurde deutlich gemacht, dass sowohl die Disziplinen Innenarchitektur als auch Architektur nicht nur oberflächlich als Baukörper für die Lebewesen Mensch und Tier behandelt werden dürfen, sondern als ein gesundes Heim mit Fokus auf das körperliche und seelische Wohlbefinden.

Auf dieser Grundlage ist es die Aufgabe und die Pflicht eines Innen-/Architekten den Menschen einen Lebensraum zu schaffen, in dem er sich gesundheitlich wohl fühlt, ohne sich selbst zu schaden.

Dies beginnt bereits bei der Materialrecherche: Wo kommt das Material her? Woraus und wie wurde es hergestellt? Welchen nachhaltigen Wert (Gesundheit und Umwelt) hat dieses Material?

Das Thema Architektur- & Wohnpsychologie hat mittlerweile einen Stellenwert erreicht, der nicht mehr zu unterschätzen ist, da die Gesundheit in körperlicher und psychischer Form immer an erster Stelle stehen muss.

Literatur

1. TRGS 519 (2014-01): Technische Regeln für Gefahrstoffe: Asbest - Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten

2. TRGS 517 (2013-02): Tätigkeiten mit potenziell asbesthaltigen mineralischen Rohstoffen und daraus hergestellten Gemischen und Erzeugnissen (eingesehen am 20.06.2023) [articles/serpentine-vs-amphibole](#)
3. Müller, Rudolf (2010): Schadstoffe in Innenräumen und an Gebäuden (eingesehen am 28.06.2023)
4. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011): Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland (eingesehen am 03.05.2023)
5. Duvigneau, Jacob (2023): Sachstand GefStoffV / Asbest / Handlungsanleitung (VdS 3155) – Juni 2023 – (eingesehen am 03.05.2023)
6. <https://www.statistikportal.de/wohngebaeude-nach-baujahr> (eingesehen am 03.05.2023)
7. <https://asbestsachverstaendiger.de/gerichtsurteile-asbest/> (eingesehen am 03.05.2023)
8. <https://www.mahnerfolg.de/urteile/index.php/hauskauf-hinweispflicht-gesundheitsgefaehrendebaustoffe/> (eingesehen am 03.05.2023)
9. <https://www.mahnerfolg.de/urteile/index.php/beseitigungsrechtswidrig-entsorgter-abfaelldurchgrundstueckseigentuemers/> (eingesehen am 03.05.2023)
10. <https://www.chemcare.co.nz/>
11. <https://gefahrblog.de/asbestprodukte-liste-f9bebe8c71f8> (eingesehen am 28.06.2023)
12. <https://www.sanier.de/entsorgung/asbest-haeufige-fragen> (eingesehen am 28.06.2023)
- Zur Person - Maisy Bounketh: Innenarchitektin (B.A.), aktuelles Studium im Fachbereich Architektur (B.A.) an der THOWL. Kontakt: maisy.bounketh@stud.th-owl.de

So einfach kann gute Luft sein.

ROTERS 

Roters Luftreiniger
für jeden Bedarf!



ROTERS GmbH
Tempelweg 32a | 47918 Tönisvorst

www.roters.gmbh
info@roters.gmbh

Telefon: 0 21 51 | 74 30 11
Telefax: 0 21 51 | 74 30 12