



VERBAND **WOHNEIGENTUM**



Asbest im Haus?
Vorsicht beim
Sanieren



Wenn Sie eine Immobilie besitzen oder kaufen möchten, die vor 1996 gebaut wurde, ist es ratsam, sich zur Sicherheit mit dem Thema Asbest zu beschäftigen. Bei einer Sanierung oder Renovierung können die gefährlichen Fasern freigesetzt und eingeatmet werden. Sie erfahren in diesem Falblatt, wann Gefahr besteht und was bei einer Sanierung wichtig ist. Enthalten sind die Regeln der Gefahrstoffverordnung, die seit 2025 gilt, und strengere Auflagen für Bauarbeiten an älteren Häusern mit sich bringt.

Asbest war ein weit verbreiteter Baustoff und steckt noch in vielen älteren Häusern. Erst im Oktober 1993 wurde es wegen der großen Gesundheitsgefahren in Deutschland verboten, bis 1996 galten für einige Bauteile Übergangsregelungen.



Gefährlich ist es erst, wenn Asbestfasern durch Bearbeitung freigesetzt und eingeatmet werden.



Jedes 4. Bestandsgebäude betroffen

Im Bundesarbeitsministerium (BMAS) schätzt man, dass in einem Viertel aller vor 1996 gebauten Gebäude Asbest steckt.

Lange Zeit wurde Asbest als Wunderfaser für den Bau gefeiert, denn es besitzt eine große Beständigkeit, lässt sich leicht verarbeiten, isoliert hervorragend und war preiswert.

Die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) geht davon aus, dass in Deutschland aktuell immer noch über 35 Millionen Tonnen asbesthaltiges Material verbaut sind, meist in Form von Asbestzement.



Checkliste

Worin kann Asbest stecken? *

- Estrich und Produkte aus Faserzement (Garagendächer etc.)
- Dacheindeckungen (Dachdichtungsbahnen, Dachpappen/Asbestpappen)
- Brand-, Wärme- und Kälteschutz-Dämmstoffe (z. B. für Rohrleitungen), Isolationsmaterialien
- ältere (Nachtspeicher-)Öfen und Heizungen (Dichtungen/Dichtungsschnüre in Heizkesseln oder Abgasrohren)
- Dach- und Fassadenplatten
- Sanitär-/Rohre (z. B. Wasserleitungen für Trink- und Abwasser)
- Bodenbeläge (z. B. Vinyl-Asbest-Fliesen, PVC)
- Kleber (Boden- und Fliesenkleber)
- Leichtbauplatten (Innenausbau)
- Putzmaterialien
- Spachtelmasse
- Fenster-, Fliesen-/Fugenkitt, Fugenmassen
- PVC-Fliesen (Flexplatten)

* Materialien produziert bis 1996, kein Anspruch auf Vollständigkeit

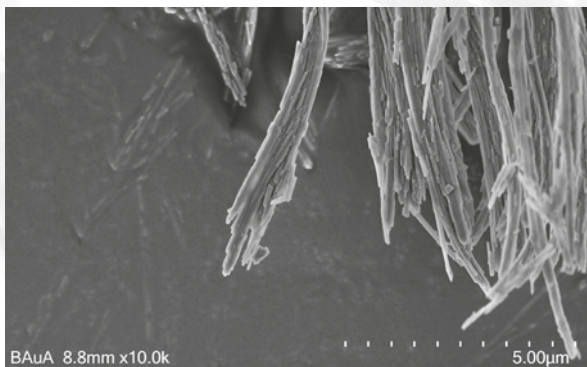




Was ist Asbest?

Asbest bezeichnet Silikat-Mineralien, die naturgemäß in der Erdkruste stecken. Bereits im Altertum entdeckten die Menschen die Fasern, im großen Umfang wurde Asbest im vergangenen Jahrhundert verwendet. Zum Beispiel in Bau und Industrie, um Häuser zu dämmen und vor Brand zu schützen.

Asbest besticht durch vielseitige Eigenschaften. Es ist preisgünstig, leicht zu verweben, reißfest, feuerfest sogar bei sehr großer Hitze und sehr beständig, auch gegenüber aggressiven Substanzen.



Asbestfasern unter dem Elektronenmikroskop.
Für das bloße Auge sind sie unsichtbar.



Wann wird es gefährlich?

Ob Asbest im Haus steckt, lässt sich auf den ersten Blick nur schwer erkennen. Man kann Asbest nicht riechen, nicht schmecken und die feinen Fasern sind nicht mit dem bloßen Auge zu erkennen. Und dennoch zählt es zu den größten chemischen Gefahren in älteren Häusern.

Fest verbaut ist Asbest in der Regel ungefährlich, erklären die Experten der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA). Das ändert sich jedoch schlagartig, wenn sich (zum Beispiel bei Sanierungs- und Renovierungsarbeiten) Asbestfasern und -staub lösen.

Freigesetzt und nicht gebunden ist der fasrige Stoff äußerst giftig: Wer ihn beim Schleifen oder Abstrahlen einatmet, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit an der Lungenkrankheit Asbestose oder an Krebs erkranken. Allerdings oft erst Jahrzehnte später. Und so wird das große Ausmaß der Asbest-Katastrophe erst jetzt richtig sichtbar: Allein in Deutschland sterben mehr als 1.500 Menschen pro Jahr an den Folgen ihres Kontakts zu Asbest (Tendenz steigend, Zahlen des Nationalen Asbest-Profiles Deutschland).

Gefahr nicht beim Wohnen, nur bei Umbau/Sanierung!

Die Notwendigkeit, asbesthaltige Gebäudeteile zu entfernen, entsteht erst, wenn ohnehin eine Sanierung, ein Umbau oder ein Abriss des Gebäudes ansteht. Ohne Grund sollten asbesthaltige Produkte im Haus daher nicht ausgebaut werden, rät das Umweltbundesamt. Gerade beim Ausbau oder Entfernen bestehe ein Risiko der Faserfreisetzung, bei „Nutzung des Wohnraums“ jedoch nicht.

Rechtliche Auflagen zum Schutz

Seit 2025 gilt eine neue Gefahrstoffverordnung, die strengere Regeln für Bauarbeiten an Häusern vorschreibt: Unternehmen sind nun in der Pflicht, vor Baumaßnahmen Erkundungen anzustellen, wenn sie dies für angebracht halten. Nach einem „Ampel-Modell“ werden Risiken beispielsweise bei der Sanierung einer Bestandsimmobilie eingestuft und entsprechende Schutzmaßnahmen je nach Umfang der Asbestbelastung vorgeschrieben.

Informationspflicht für Hauseigentümer

Bevor Arbeiten an Haus oder Eigentumswohnung starten, müssen Sie dem ausführenden Unternehmen das Alter der Immobilie und Hinweise auf Schadstoffe, insbesondere Asbest, im Gebäude schriftlich oder elektronisch mitteilen (soweit bekannt).

Bei Immobilien, die vor 1993 oder nach 1996 gebaut wurden, reicht die Angabe des Baujahrs aus. Wenn ein Haus aber zwischen 1993 und 1996 gebaut wurde, verlangt der Gesetzgeber, dass Wohneigentümer den ausführenden Betrieben möglichst das genaue Datum des Baubeginns mitteilen.

Das Wichtigste im Überblick

Umbau – was tun?

- Ob Asbest im Haus steckt, lässt sich auf den ersten Blick schwer erkennen.
- Vor allem sind bei Bestandsgebäuden häufig asbesthaltig: Garagendächer mit Faserzementplatten, Dämmmaterial von Heizungsrohren, alte Nachtspeicherheizungen und alte Linoleum-Beläge.
- Verdacht auf Asbest? Dann sollten Fachbetriebe hinzugezogen werden, die Proben entnehmen und im Labor untersuchen, bevor eine eventuelle Sanierung erfolgt.
- Grundsätzlich dürfen Privatpersonen auch selbst Bauarbeiten vornehmen, wenn die besonderen sicherheitstechnischen Maßnahmen gemäß den rechtlichen Vorgaben der TRGS 519 eingehalten werden. Auch Privatpersonen müssen dafür



über die erforderlichen Maschinen, Geräte, Einrichtungen und Schutzausrüstungen verfügen. Bitte informieren Sie sich über den nebenstehenden QR-Code.



- Bauschutt muss als asbesthaltiger Abfall entsorgt werden! Die Entsorgung von Asbest ist teuer und darf nur von speziell zertifizierten Unternehmen (z.B. TÜV oder DEKRA) durchgeführt werden, da der Umgang mit dem Material hohe Sicherheitsanforderungen erfordert.
- Erkundigen Sie sich bei Ihrem örtlichen Abfallentsorgungsbetrieb, wie asbesthaltige Abfälle zu entsorgen sind. Tipp: Die Kosten für eine Asbestsanierung können je nach Sachlage als außergewöhnliche Belastung bei der Steuererklärung geltend gemacht werden.



Verband Wohneigentum

Bundesgeschäftsstelle

Oberer Lindweg 2 | 53129 Bonn | Tel. 0228 60468-20

Repräsentanz

Schützenstraße 13 | 12165 Berlin | Tel. 030 89541590

Als gemeinütziger Verband sind wir bei allen Themen rund um Haus und Garten für Sie da.

www.wohneigentum.de