

Normen/Veranstaltungen

Latente Gefahr von Asbest in Wohngebäuden

Immer wieder werden in Wohngebäuden im Zuge von Baumaßnahmen Asbestbelastungen entdeckt. Der Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) begrüßt die im Rahmen der aktuellen Diskussion erhobene Forderung, die Asbestbelastung im Wohnungsbestand umfassend zu erfassen. Verbandspräsident Roland R. Vogel: "Ein Asbestbericht, der speziell über Asbestverwendungen in Wohngebäuden aufklärt, wäre eine große Hilfe zur systematischen Sanierung und ein wichtiger Beitrag zur Gesundheitsvorsorge."

Bis zum Ende der 1970er Jahre war die Anwendung von Asbest weit verbreitet. In den 70ern wurden in Deutschland pro Jahr 180.000 Tonnen Asbest verbraucht. Asbest wurde in über 3.000 Produkten eingesetzt. Seit 1993 ist die Herstellung und Verwendung von Asbest in Deutschland verboten. In Gebäuden, die in den 70er Jahren errichtet oder modernisiert wurden, finden sich erfahrungsgemäß stets in irgendeiner Form asbesthaltige Produkte wie beispielsweise Asbestzement-Formteile (Rohre, Kanäle, Fensterbänke), Boden- und Wandfliesenbeläge samt Kleber, Leichtmörtelputzrohrdämmungen, Dichtungen und Brandschutztüren und -klappen. Dipl.-Ing. Michael Mund, von der IHK Frankfurt am Main öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Asbestsanierung, erklärt: "Solange es noch nicht-kernsanierte Gebäude aus dem Asbestverwendungszeitraum gibt, wird Asbest ein Thema bleiben. Die an sich unauffällige Asbestverwendung in Wohnhäusern aus den 60er und 70er Jahren stellt ein großes Problem dar. Neben asbesthaltigen Bodenbelägen und Wandfliesenklebern sind bei innen liegenden Bädern und Küchen fast immer Lüftungskanäle aus Asbestzement eingebaut. Wegen der heutigen Brandschutzanforderungen oder Änderungen an den Lüftungsanlagen werden dort häufig Arbeiten ausgeführt. Die dann von Handwerkern innerhalb der voll genutzten Wohnungen freigesetzten Asbestfasermengen dürften weit über dem liegen, was z. B. in einer Schulsporthalle bei üblicher Nutzung jemals freigesetzt werden kann. Erfahrungsgemäß ist dieses Problem entweder völlig unbekannt oder es wird ignoriert."

[asbesthaltige Produkte](#)

Know-how der Baufirmen schwindet

Die Sensibilität für das Thema Asbest hat in den vergangenen Jahren nachgelassen. Auch das Know-how der Baufirmen ist in diesem Punkt zu hinterfragen. Besonders problematisch ist, wenn Baufirmen, die keine Asbestsanierungsfirmen sind, plötzlich an asbesthaltige Bauteile geraten und ihre Arbeit trotzdem einfach fortsetzen. Tatsache ist, dass einerseits durch den laufenden Generationenwechsel nach und nach ein Erfahrungsschatz verloren geht, der auch durch Informationsschriften kaum zu ersetzen ist - wie soll ein Berufsanfänger erkennen, dass die eben abgeschlagene Putzschicht auch Asbest enthalten kann? Andererseits tragen auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht eben dazu bei, in derartigen Fällen die Arbeiten vorsorglich erst einmal einzustellen, um eine Gefährdungsbeurteilung durchzuführen.

[Rahmenbedingungen](#)

Laut einem aktuellen Bericht der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) ist im Jahr 2011 im Vergleich zum Vorjahr die Zahl der Todesfälle in Folge einer beruflichen Erkrankung von 2.486 auf 2.548 angestiegen. Die meisten davon gehen auf anorganische Stäube, in erster Linie Asbest, zurück.

Mietminderung bei Asbestgefahr möglich

Bei Asbestgefahr können Mieter das Recht zur Mietminderung haben. Laut einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm aus dem Jahr 2002 soll dafür bereits eine latente, befürchtete Gefahr genügen, die den ungestörten Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt. Allerdings entscheiden die Gerichte jeweils Einzelfälle, so dass ein pauschales Recht auf Mietminderung daraus nicht abgeleitet werden kann. Wer Asbest in seiner Mietwohnung vermutet, sollte in jedem Fall das Bauaufsichtsamt seiner Kommune und das für Verbraucherschutz zuständige Ministerium seines Bundeslandes verständigen. Auch beim Hauskauf ist das Thema Asbest zu beachten. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Asbest einen offenbarungspflichtigen Sachmangel begründen kann, d.h. der Verkäufer muss den Kaufinteressenten auf Asbestverwendungen hinweisen. Zur sachkundigen Einschätzung der Asbestgefahr in einer Immobilie ist die Einholung eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten bzw. qualifizierten Sachverständigen zu empfehlen. Kontaktdaten zu auf diesem Gebiet tätigen Sachverständigen sind im Sachverständigenverzeichnis des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. (BVS) unter www.bvs-ev.de zu finden.

Sachmangel

bvs

Grußwort der Ministerin.

Doris Ahnen, Ministerin
MWBBK Rheinland-Pfalz



Die Immobilienbranche steht vor großen Herausforderungen, die nur mit qualifiziertem Personal zu meistern sind. Um dem Fachkräftemangel wirksam zu begegnen, brauchen Menschen die Chance, sich höher zu qualifizieren – unter Berücksichtigung ihrer individuellen Lebenssituation. Die Fachhochschule Mainz geht hier mit gutem Beispiel voran. Der Studiengang Technisches Gebäudemanagement wird sowohl als Vollzeitstudiengang als auch als berufsintegrierter Teilzeitstudiengang angeboten. Mit ihren betriebswirtschaftlichen Studiengängen beteiligt sich die Hochschule am Modellversuch des Landes zum Hochschulzugang für beruflich Qualifizierte, bei dem Rheinland-Pfalz eine Vorreiterrolle einnimmt. Und mit den Verwaltungsakademien hat die Fachhochschule modellhafte Regelungen zur Anrechnung der bei den VWA erbrachten Leistungen auf das Studium getroffen. Ich freue mich, dass der 3. Mainzer Immobilienstag mit dem Karriereabend dem Thema Fachkräftequalifizierung besondere Aufmerksamkeit widmet.

Grußwort des Präsidenten.

Prof. Dr.-Ing. Gerhard Muth, Präsident
Fachhochschule Mainz



Der Mainzer Immobilienstag diskutiert die aktuellen Aufgabenstellungen nun zum 3. Mal kontrovers: Denkmalschutz im Spannungsfeld mit energetische Maßnahmen, Technische Anlagen im Spannungsfeld von Ingenieurwissen und Nutzerverhalten. Die Fachhochschule Mainz bietet die ideale Plattform zum Austausch zwischen Politik, Wirtschaft und Wissenschaft. Hier werden zukunftsweisende Lösungen vorgestellt. Mit den Studiengängen Technisches Gebäudemanagement (TGM, Bachelor/Master, Vollzeit und berufsintegriert) bildet die Fachhochschule Mainz diejenigen aus, die für einen effektiven und effizienten Betrieb der Gebäude sorgen. Mit der Verleihung des MIT 2012 Award wird diejenige Abschlussarbeit gewürdigt, die zu aktuellen Fragestellungen praktisch verwertbare Erkenntnisse liefert.



3

Worüber die Gebäude- und Immobilienwirtschaft spricht.

3@Mainzer Immobilientag

26.10.

FACHHOCHSCHULE MAINZ
HOLZSTRASSE 36, AULA

FACHHOCHSCHULE MAINZ
TECHNIK
LEHREINHEIT BAUINGENIEURWESEN
STUDIENGÄNGE TECHNISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT