

# RATGEBER



## Schadstoff-Check beim Immobilienerwerb aus zweiter Hand

Häuser und Wohnungen aus zweiter Hand sind zu Recht gefragt. Grundstücke in zentrumsnaher Lage und gewachsenem Umfeld, Vorzüge individueller Architektur, handwerklichen Bauens und traditionellen Wohnens bei nicht seltenem gutem Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen viele Interessenten. Ein nicht mehr zeitgemäßer Wärmeschutz oder ein kleinteiliger Grundriss lässt sich mit der Hilfe guter Planer und Handwerker beheben. Manchmal aber stecken in der alten Bausubstanz oder im Baugrund Risiken, die nicht auf den ersten Blick erkennbar sind: Altlasten im Boden oder Schadstoffe in Baumaterialien, die sowohl die Gesundheit der Bewohner als auch das Baubudget erheblich belasten können. Wer sich rechtzeitig mit diesem Thema auseinandersetzt, vermindert gesundheitliche, wirtschaftliche und rechtliche Risiken beim Immobilienerwerb.

### Lasten der Vergangenheit

Altlasten treten aber nicht nur bei der Nutzung oder Umnutzung alter Gebäude zutage. So kann die Immobilie vielfältig durch Bodenkontamination oder auch durch Radon belastet sein. Das natürliche, radioaktive Edelgas Radon tritt in Deutschland regional unterschiedlich auf – vor allem im Bereich der Mittelgebirge, wo es aus dem Boden dringt und sich in schlecht belüfteten (Keller-) Räumen sammeln kann oder aus früher häufig verwendeten Baumaterialien (Granit, Lehm, Schlacke aus Bergwerken) ausgast. Insbesondere in Gebäuden, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden, sind Materialien verbaut, deren gesundheitsgefährdende Wirkung damals noch nicht bekannt war. Beispiele sind krebserregende Parkettkleber, die mit Polycyclischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet sind, Asbest in Bodenbelägen und Verkleidungen, stark formaldehydhaltige Holzwerkstoffe, flüchtige organische Stoffe (VOC) aus Lösemitteln und Biozide in Holzschutzmitteln, die außen wie innen angewendet wurden. Noch Jahrzehnte nach ihrem Einbau rufen manche dieser Stoffe gesundheitliche Beeinträchtigungen hervor, die von einem unspezifischen Unwohlsein, Kopfschmerzen, Müdigkeit und gereizten Schleimhäuten über Allergien bis hin zur Krebsgefahr reichen.

Solche oder ähnliche Symptome können aber auch von Schimmelpilzen verursacht werden. Ihr Auftreten hängt meist mit Mängeln in der Bausubstanz zusammen.

Die Tabelle in diesem Ratgeber gibt einen Überblick über auch heute noch mögliche schadstoffbelastete Bauteile und Materialien, gegliedert nach der Entstehungszeit der Häuser.

### Vor Abschluss des Kaufvertrages Thema Schadstoffe ansprechen

Bei den meisten Kaufverträgen über Gebrauchtimmobilien wird ein sogenannter Gewährleistungsausschluss vereinbart. Das heißt, die Immobilie wird wie sie steht und liegt erworben, also unter Umständen mit sämtlichen darin verborgenen Mängeln. Um so wichtiger ist es, vor Abschluss des Kaufvertrages Risiken einzugrenzen. Aus diesem Grunde sollte sich der Käufer nicht scheuen, das Thema Schadstoffe gegenüber dem Verkäufer anzusprechen. Weist der Verkäufer darauf hin, dass die Immobilie eventuell Schadstoffe enthält, ist vor Abschluss eines Kaufvertrages eine Untersuchung durch einen unabhängigen Fachmann zwingend notwendig. So kann zum Beispiel die Einschätzung eines Beraters des Bauherren-Schutzbundes erste Anhaltspunkte liefern. Schadstoffquellen zu ermitteln und genauere Untersuchungen (Raumluftmessungen, Staub- und Materialuntersuchungen) durchzuführen, ist dann Aufgabe von Sachverständigen und unabhängigen Prüfinstituten. Über die hierbei anfallenden Kosten und deren Kostenübernahme sollte man mit dem Verkäufer verhandeln. Notfalls sollte der Käufer die Kosten auch allein tragen, weil damit das Risiko einer Schadstoffgefahr eingeschränkt wird. Sind beeinträchtigende Schadstoffbelastungen vorhanden, sollte vom Kauf Abstand genommen werden. In den meisten Fällen allerdings wird der Verkäufer erklären, dass er nichts von Schadstoffen weiß. Das kann stimmen oder auch nicht. Selbst wenn der Verkäufer die Unwahrheit gesagt hat, muss der Käufer, wenn später Schadstoffe festgestellt werden, dem Verkäufer wegen des Gewährleistungsausschlusses im Vertrag beweisen, dass dieser ihn getäuscht hat. Der Nachweis ist oft schwierig. Aus diesem Grunde ist anzuraten – wenn der

# RATGEBER

Verkäufer keine verlässlichen Angaben machen kann – ebenfalls eine Schadstoffuntersuchung durchführen zu lassen.

Zweifel sind vor allem dann geboten, wenn gewerbliche Anbieter durch Gutachten von Tochterunternehmen die gesundheitliche Unbedenklichkeit der Immobilie bescheinigen. Es ist stets darauf zu achten, dass ein unabhängiger Sachverständiger solche Untersuchungen vornimmt. Das Geld dafür ist gut angelegt, weil eine nachträgliche Sanierung schadstoffbelasteter Bauteile um ein Vielfaches teurer sein kann.

## Informationspflicht des Verkäufers

Grundsätzlich ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufer über einen Mangel wie beispielsweise eine Asbestbelastung aufzuklären, wenn er davon weiß. Kommt ein Kaufvertrag unter Ausschluss der Gewährleistung trotz der Offenbarung gravierender Mängel durch den Verkäufer zustande, sind Mängelrechte des Käufers ausgeschlossen.

Verschweigt der Verkäufer bei Abschluss des Kaufvertrages wesentlich einen wesentlichen Mangel, kann der Käufer den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten und sich von dem Vertrag lösen. Es entfällt aber auch der vertragliche Haftungsausschluss für diesen Mangel. Alternativ kann der Käufer deshalb Beseitigung des Mangels, Wertminderung, Schadenersatz und Rückabwicklung des Kaufvertrages verlangen.

Er muss allerdings stets beweisen, dass der Verkäufer ihm den Mangel verschwiegen hat. Deshalb ist es so wichtig, bevor er in diese schwierige Situation kommt, ausreichend Rat und Informationen einzuholen.

Käufer einer Gebrauchtimmobilie sollten anstreben, eine Gewährleistungsregelung in den Kaufvertrag aufzunehmen, nach der ihm zumindest für eine gewisse Zeit die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche zustehen. Hierdurch bestünde für den Käufer die Möglichkeit sich bei erheblichen Mängeln beim Verkäufer schadlos halten.

## Übersicht über mögliche Schadstoffbelastung nach Baualtersklassen

Die Übersicht gibt ohne Anspruch auf Vollständigkeit die Verwendung der wichtigsten schadstoffbelasteten Bauteile und Materialien in den verschiedenen Baualtersklassen an. Die Angaben gelten für unveränderte Gebäude. Wurde zum Beispiel ein Haus mit Baujahr vor 1918 nachträglich saniert, kann es durchaus mit Schadstoffen belastet sein. Auch die Angaben zum letztmaligen Einsatz weisen nur auf den ungefähren Zeitpunkt hin, da schadstoffhaltige Produkte trotz Verbots häufig noch danach zum Einsatz kamen. Ebenso sagt ein lange zurückliegender Einsatzzeitpunkt nichts über die Gefährdung aus, da manche Schadstoffe (z. B. PCB, Holzschutzmittel mit PCP/Lindan) noch nach Jahrzehnten gesundheitsschädlich sein können. Etliche Schadstoffe sind in verringerter Menge auch heute noch im Einsatz (Formaldehyd, VOC, Weichmacher etc.) und können durch die heutzutage dichtere Bauweise zu Gesundheitsbelastungen führen.

## Bei Umbau und Sanierung keine Schadstoffe einbauen

Auch beim Umbau oder der Sanierung durch moderne Bauprodukte können gesundheitsbelastende Schadstoffe ins Haus gelangen. Deshalb sollte man mit Architekten, Bauunternehmen und Handwerkern vertraglich vereinbaren, dass bestimmte Richtwerte für eine wohngesunde Innenraumluft (z.B. Formaldehyd, flüchtige organische Stoffe nach VOC) eingehalten werden. Leitlinie kön-

nen die Empfehlungswerte des Umweltbundesamtes, der Weltgesundheitsorganisation und der Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute sein. Wichtig ist, dass unabhängige Prüfer per Raumluftmessung eine Qualitätskontrolle durchführen. Eine vertragliche Beschaffenheitsvereinbarung zu den gesundheitlichen Eigenschaften (z.B. Lösemittel, Formaldehyd) nach BGB § 633 ist dem Käufer dringend anzuraten, da ansonsten die Rechte des Käufers auf komplizierten Rechtswegen geklärt werden müssen.

Belastete Bauteile Baujahr	vor 1918	1919-1948	1949-1958	1959-1968	1969-1978	nach 1979
Von Schimmelpilz befallene Innen- und Außenwände	•	•	•	•	•	•
Schadhafte Außenwandbekleidung und Dacheindeckung aus Asbestzement				•	•	bis ca. 1992
Chemischer Holzschutz im Dachstuhl (PCP, Lindan, DDT)			•	•	•	bis ca. 1986, eh. DDR bis 1988
Mit Holzschutzmitteln (PCP, Lindan) behandelte Wand- und Deckenverkleidungen				•	•	bis ca. 1978, Verbot 1986
Chloranisole-emittierende Bauteile (stark muffiger Geruch)				•	•	bis ca. 1986
Potenziell krebserregende Dachdämmung mit künstlicher Mineralfaser				•	•	bis ca. 1994
Dachausbau mit stark formaldehydhaltigen Spanplatten				•	•	bis ca. 1986
Asbesthaltige Fußbodenbeläge				•	•	bis ca. 1980
Asbestpappe an Heizkörperverkleidungen				•	•	bis ca. 1982
Asbesthaltige Nachspeicheröfen			•	•	•	
Trinkwasserrohre aus Blei	•	•				
PAK haltige Parkettkleber und Abdichtungen			•	•		
PCB-haltige Dichtungsmassen				•	•	Verbot 1983
<b>Schadstoffe u.a. aus Dicht- und Hilfsstoffen sowie aus Lacken, Beschichtungen und Reinigungsmittel und aus der Umwelt</b>						
Weichmacher (Phtalate)				•	•	•
Lösemittel (VOC)					•	•
Radon	•	•	•	•	•	•

Quelle: Öko-Test Kompakt Umbauen und Sanieren 2007, Sentinel-Haus Institut GmbH

© Bauherren-Schutzbund e.V., Berlin, 2010