

Pflichten von Bauherren und Gebäudeeigentümern

Gebäudeeigentümer sind für schadstoffrelevante Aspekte verantwortlich



Gebäudeschadstoffe müssen ermittelt werden

Gebäudeeigentümer sind verantwortlich für umweltbedingte Einflüsse, die durch Immobilien eintreten können. Dies gilt sowohl für die normale Nutzung als auch für die Durchführung baulicher Maßnahmen. In der Musterbauordnung ist zivilrechtlich geregelt, dass durch bauliche Anlagen die öffentliche Sicherheit und Ordnung, also Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden dürfen und ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind. Sie müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse keine Gefahren oder unzumutbare Belästigungen entstehen. Treten in einem Gebäude nachweislich Gesundheitsbelastungen durch Schadstoffe auf, steht der Eigentümer in der Verantwortung. Er kann für den Mangel und deren Folgen haftbar gemacht werden.

Werden Bauarbeiten durchgeführt, besteht zudem eine Verantwortung für die Gesundheit des Arbeitspersonals und eventuelle Umweltbelastungen durch auftretende Emissionen und Baustoffentsorgung. Die Verantwortung wird nicht durch die Beauftragung eines Architekten bzw. Baufachmanns aufgehoben. Treten z.B. bei Umbauten in einem älteren Gebäude Kontaminierungen durch unerkannte Schadstoffe auf, kann der Bauhandwerker seinen Auftraggeber verklagen. Werden zudem Bauabfälle wegen Unwissenheit falsch deklariert, drohen Strafen wegen Verstoß gegen das Abfallrecht.

Bauherren wird deswegen angeraten, vor Auftragsvergabe zunächst eine Schadstofferkundung durchführen zu lassen. Das Schadstoffkataster listet die relevanten Baustoffe und Fundstellen und ein Maßnahmenkatalog die erforderlichen Vorgehensweisen auf.

Musterbau, 12345 Musterstadt		Erstellt am 01.02.2014 Verfasser: Thomas Dingeldein					
Schadstoffkataster							
Raum	Bauteil/Material	Einbauort	Schadstoff	Lfd.-Nr.	Foto	Analysemethode	Ergebnis
EG Küche	Mineralfolle	Decke	KMF	1.1		REM/EDXA	Ki-Wert: 13,7
	Teerpappe	Fußboden	PAK	1.3		Material GSMS-SIM	Phenantren 400 Fluoranthren 220 Pyren 61 PAK 400,5 mg/kg
EG Flur	Floor-Flex-Platten	Fußbodenbelag	Asbest	3.1		Material VDI 3866 Bl. 5	Chrysotilasbest
	Plattenkleber	Fußbodenbelag	Asbest	3.2		Material VDI 3866 Bl. 5	Chrysotilasbest
	Holzverkleidung	Decke	HSM	3.3		Material VDI 4300 Bl. 2	PCP 135 mg/kg Lindan 67 mg/kg
OG Wohnen	Deckenfüllung	Fußboden	HSM	4.3		Material VDI 4300 Bl. 2	Chlornaphthalin 2,5 mg/kg Lindan 2,1 mg/kg PCP 3,3 mg/kg



Baubiologie Odenwald

Sachverständigenbüro für Innenraumanalytik & Gebäudediagnose

Am Kirchberg 7 64756 Mossautal

Tel. +49 - (0) 60 61 - 70 17 37

info@baubiologie-odenwald.de

www.baubiologie-odenwald.de