SPREEBAU PRO

Schadstoffcheck Altbau Berlin

Checkliste 10/14 · Was vor jeder Sanierung geprüft werden muss – und warum

A | Wann ist ein Schadstoffgutachten Pflicht?

- Bei Abriss- oder Rückbauarbeiten an Gebäuden, die vor 1993 errichtet wurden: in der Regel immer
- Bei Gebäuden mit mehr als 10 m² Abbruchfläche: gesetzlich vorgeschrieben (TRGS 519/521)
- Vor Beauftragung eines Handwerkers – nicht danach (Schutz vor Gesundheitsrisiken und Bußgeldern)
- Bei unbekanntem Baualter oder wenn keine Bestandsdokumentation vorhanden ist
- Vor jeder Kernsanierung, jedem Rückbau, jeder Fußbodenerneuerung in Altbauten

→ Ohne Gutachten und nachgewiesenem Schadstoff riskieren Sie hohe Bußgelder und Baustopp.

B | Schadstoffe nach Baujahr – was wo zu erwarten ist

- Asbest (bis 1993 verbaut): Fußbodenkleber (schwarz), Fensterkitt, Fugenmörtel, Eternit-Platten, Dachpappe, Rohrisolierung – KREBSERREGEND
- Bleirohre (bis 1973): Trinkwasserleitungen – gesetzlich erneuern (TrinkwV Grenzwert 10 µg/l)
- PAK / Teerkleber (1950er–1980er): schwarzer Parkettkleber, Teerpappe – krebserregend bei Einatmen
- PCB (1950er–1980er): dauerelastische Fugenmassen, Farben in Betonfugen
- KMF / Mineralwolle (vor 1996): alte Dämmungen – bei Beschädigung Fasern freisetzen
- Bleihaltige Farben (bis ca. 1960): Anstriche an Fenstern, Türen, Heizungen
- Lindan/DDT: Holzschutzmittel in Dachstühlen und Balkenkonstruktionen

→ Bei schwarzem Klebstoff unter Fliesen oder PVC-Belägen: NIEMALS trocken schleifen – sofort Probenahme.

C | Ablauf Schadstoffgutachten

- Zertifizierten Schadstoffgutachter beauftragen (nicht den ausführenden Handwerker!)
- Probenahme durch Gutachter: Materialproben aus allen verdächtigen Schichten
- Laboranalyse: 1–2 Wochen Dauer, Kosten ca. 100–300 € je Probe
- Gutachten enthält: Schadstoffkataster, Konzentration, Sanierungsstrategie, Entsorgungsweg
- Gutachten vor Baubeginn fertigstellen – nicht parallel zu Rückbauarbeiten
- Kosten Gutachten: ca. 800–1.500 € für Wohnung, 1.500–3.500 € für Mehrfamilienhaus

→ Schadstoffgutachten ist kein Luxus – es ist Basis für rechtssichere Entsorgung und Kostensicherheit.

D | Schadstoffsanierung – was folgt

- Asbest-Sanierung: nur durch zugelassene Fachfirma (TRGS 519), Sicherheitsstufe beachten
- PAK-Kleber: Asbest-Test vorher, dann Fräsen mit Absaugung oder nasschemisch lösen
- Bleirohre: vollständige Erneuerung, keine Reparatur – Dokumentation für Gesundheitsamt
- PCB-Fugen: fachgerechte Entfernung, Entsorgung als Sonderabfall
- KMF-Dämmstoffe: persönliche Schutzausrüstung Pflicht, Entsorgung in geschlossenen Säcken
- Entsorgungsnachweis (Begleitschein) für alle Sonderabfälle aufbewahren
- Nach Sanierung: Freimessung durch Sachverständigen vor Wiederaufbau

→ Entsorgungsnachweis mindestens 3 Jahre aufbewahren – Nachweise schützen vor Haftung.

E | Kosten & Förderung Schadstoffsanierung

■ Asbest-Sanierung: 30–150 €/m² je nach Schadstoffklasse und Zugänglichkeit
■ PAK-Kleber: 30–80 €/m² je nach Methode und Dicke
■ Bleirohre: Kosten als Teil der Sanitärsanierung – keine gesonderte Förderung
■ Schadstoffsanierung ist keine BEG-förderfähige Maßnahme, aber § 35a EStG anwendbar
■ Kosten als Werbungskosten absetzbar wenn Mietobjekt (Instandhaltungskosten)
■ Schadstoffgutachten als Nachweis für Steuer und eventuelle Versicherungsleistungen aufbewahren

→ *Schadstoffkosten immer im Sanierungsbudget als Reserve einplanen – Auffinden beim Rückbau ist häufig.*