DUNIT IMMO
BERATUNG - PLANUNG - SANIERUNG

Schadstoff-Check für Altbauten

Asbest, Blei, alte Elektrik und Holzschutzmittel: Was ihr vor Kauf, Erbe oder Sanierung prüfen solltet, nach Bauteilen sortiert.

So nutzt ihr diesen Check

Geht mit diesen Seiten einmal durch das Haus, vom Keller bis zum Dach. Hakt ab, was ihr gesehen habt, und notiert Verdachtsfälle. Wichtig: **Nichts anbohren, abschlagen oder anschleifen.** Ob ein Material Schadstoffe enthält, zeigt sicher nur eine fachgerecht genommene Probe im Labor.

Teil 1: Baujahr und Geschichte

- [ ] Baujahr bekannt (Bauakte, Grundbuch, Vorbesitzer)
- [ ] Größere Umbauten und deren Jahr bekannt (Bad, Küche, Dach, Böden, Heizung)
- [ ] Gebäude oder Umbau vor dem 31.10.1993: Asbest ist möglich, Info an alle Firmen weitergeben (§ 5a GefStoffV)
- [ ] Trinkwasserleitungen aus der Zeit vor etwa 1975 vorhanden: Blei prüfen
- [ ] Alte Rechnungen, Pläne oder Gutachten gesammelt

Teil 2: Verdächtige Bauteile nach Bereichen

Bereich	Worauf achten	Möglicher Stoff	Gesehen
Dach	Wellplatten, Dachplatten, Lüftungsrohre aus Faserzement	Asbest	
Fassade	Fassadenplatten, Blumenkästen, Fensterbänke aus Faserzement	Asbest	
Böden	Kleine quadratische Vinylplatten (Floor-Flex), schwarzer Kleber, alte PVC-Beläge	Asbest	
Wände, Bäder	Fliesenkleber und Spachtelmassen aus den 1960er bis 1980er Jahren	Asbest	
Heizung	Nachtspeicheröfen, alte Kesseldichtungen, Rohrummantelungen	Asbest	
Keller, Wasseruhr	Graue, weiche, geschwungene Rohre, Kratzspur glänzt silbrig	Blei	
Wasserleitungen	Braunes Wasser nach Standzeit, wenig Druck	Korrosion verzinkter Rohre	
Elektrik	Steckdosen ohne Schutzkontakt, Stoffkabel, Schraubsicherungen ohne FI	Sicherheitsrisiko	

Bereich	Worauf achten	Möglicher Stoff	Gesehen
Dachstuhl, Holz	Behandeltes Holz aus den 1950er bis 1980er Jahren, Geruch	Holzschutzmittel (PCP, Lindan)	
Fugen, Anstriche	Dauerelastische Fugen und Anstriche aus den 1960er/70er Jahren	PCB möglich	

Wichtig: Arbeiten an Asbest dürfen nur Fachbetriebe mit Sachkunde nach TRGS 519 ausführen. Manche Tätigkeiten, etwa das Reinigen oder Überdecken von Asbestzementdächern, sind ausdrücklich verboten. Asbesthaltige Abfälle sind gefährlicher Abfall.

Teil 3: Fragen an Verkäufer, Vorbesitzer oder Miterben

1. Gibt es Gutachten, Laborbefunde oder Schadstoffuntersuchungen zum Haus?

2. Wurden schon Bleileitungen, Nachtspeicheröfen oder Faserzementplatten entfernt? Gibt es Nachweise?

3. Aus welchem Jahr sind Wasserleitungen, Elektrik und Bodenbeläge?

4. Wurde Holz im Dach oder im Haus mit Schutzmitteln behandelt?

5. Gab es Wasserschäden, Schimmel oder feuchte Keller?

6. Hat der Wasserversorger den Hausanschluss erneuert, und wann?

Teil 4: Ablauf bei Verdacht

1. Verdachtsstellen fotografieren und in die Tabelle unten eintragen.

2. Probenahme durch Sachverständigen oder Fachbetrieb beauftragen, nicht selbst Proben herausbrechen.

3. Laborergebnis abwarten und Umfang festlegen lassen.

4. Ergebnis in die Kostenplanung und Ausschreibung übernehmen.

5. Rückbau durch Fachbetrieb, danach erst die übrigen Gewerke.

6. Entsorgungsnachweise und Befunde aufbewahren, sie sind beim Verkauf wertvoll.

Verdachtsstellen

Raum / Bauteil	Was gesehen	Foto	Probe beauftragt	Ergebnis

Wenn ihr Unterstützung braucht

Wir sind Bauingenieure aus Frechen und nehmen bei Altbauten den Bestand auf, bevor geplant wird, inklusive Leitungen und Schadstoffen. Ihr erreicht uns unter dunit.immo oder 0176 41820747.

Diese Unterlage enthält allgemeine Informationen ohne Gewähr und ersetzt keine Rechts-, Steuer- oder Fachberatung im Einzelfall. Gesetze und Fristen können sich ändern; maßgeblich sind die jeweils aktuellen Vorschriften.