

EGGBI Bewertungen von Schadstoffen, Informationen und Prüfberichten zu Produkten/Produktgruppen, Bausystemen betreffend Gebäude **mit erhöhten Anforderungen an die „Wohngesundheits“** (Schulen, Kitas und Risikogruppen: Allergiker, Chemikaliensensitive, Schwangere, Kleinkinder...) Informationsstand: 09.03.2020

# Asbest Belastung aus der näheren Umgebung

## Infos für Nachbarn und Mieter

Ein Bevölkerungsanteil „Allergiker“ von bereits 30 % ergibt die Notwendigkeit, auch bei öffentlichen Gebäuden, vor allem Schulen, Kindergärten, Sportstätten nicht nur Fragen von „toxischen“, sondern auch „sensibilisierenden“ Stoffen zu berücksichtigen. [Link](#)

# Inhalt

|       |   |   |
|-------|---|---|
| 1     | Vorwort .....   | 3 |
| 2     | Rechtliche Ansatzpunkte .....   | 4 |
| 2.1   | Mögliche rechtliche Ansatzpunkte .....                                      | 4 |
| 2.2   | Ansatzpunkte für einen Rechtsanspruch von Nachbarn aus unserer Sicht: ..... | 4 |
| 2.2.1 | Umgang mit Asbest am Nachbargrundstück .....                                | 4 |
| 2.3   | Gerichtsurteile .....   | 4 |
| 2.3.1 | Gerichtsurteil Regensburg .....   | 4 |
| 2.3.2 | Gerichtsurteil Babenhausen/ Amtsgericht Memmingen: .....                    | 4 |
| 2.3.3 | Information Unterallgäu .....   | 5 |
| 2.3.4 | Unsachgemäße Reinigung eines "Asbestdaches" .....                           | 5 |
| 2.3.5 | Weitere Urteile zu Asbest .....   | 5 |
| 2.4   | Forderung nach Sanierung für Mieter .....                                   | 5 |
| 2.4.1 | Anspruch auf Mietminderung .....  | 5 |
| 2.4.2 | Anwaltliche Unterstützung .....   | 5 |
| 2.5   | Ergänzungen aus Literaturquellen: .....                                     | 6 |
| 2.5.1 | Freisetzung aus verbauten Produkten .....                                   | 6 |
| 2.5.2 | Forschungsergebnisse .....  | 6 |
| 2.5.3 | Entfernung asbesthaltiger Materialien oder Gegenstände .....                | 6 |
| 2.6   | Literaturempfehlungen: .....  | 6 |
| 2.7   | Welche Vorschriften gibt es für den Umgang mit Asbest? .....                | 7 |
| 3     | Empfehlung bei Asbest am Nachbargrundstück: .....                           | 7 |
| 4     | Allgemeine Infos zu Asbest .....  | 8 |
| 5     | Weitere Informationen zu Schadstoffbelastungen in Gebäuden .....            | 8 |
| 6     | Allgemeiner Hinweis .....   | 8 |

Bitte beachten Sie die zahlreichen erklärenden Links in dieser Stellungnahme. Sollten Sie diese Zusammenfassung in Papierform erhalten haben, so bekommen Sie die ständig aktualisierte Version als PDF mit "funktionierenden" Links unter

[http://www.eggbi.eu/fileadmin/EGGBI/PDF/Asbest\\_in\\_der\\_Nachbarschaft\\_-\\_Asbest\\_im\\_Mietshaus.pdf](http://www.eggbi.eu/fileadmin/EGGBI/PDF/Asbest_in_der_Nachbarschaft_-_Asbest_im_Mietshaus.pdf)

# 1 Vorwort

Je nach „Windrichtung“ ist eine Faserbelastung aus – inzwischen verwitternden Asbestplatten am Nachbargrundstück grundsätzlich nicht auszuschließen, wenngleich Untersuchungen unter anderem aus der Schweiz nur sehr geringe Werte ergaben.

## **Welche Gefahr geht von Asbestzement-Dach- oder Fassadenplatten und Blumenkästen aus?**

*Die lungengängigen Asbestfasern sind im Material fest gebunden. Asbestzement verwittert im Freien zwar und setzt dabei Fasern frei, aufgrund der geringen gemessenen Raumluftkonzentrationen im Bereich der Hintergrundbelastung ergibt sich in der Regel kein Handlungsbedarf. Seit 1.1.1992 besteht in Deutschland ein Verwendungsverbot für Asbestzement.*

*Staubfreisetzung und damit Gefahr besteht bei Bruch - bei unabsichtlichem, wie z.B. beim Fußballspiel vor der Hausfassade - und bei den verschiedenen Arbeiten: Hochdruckreinigen, Bohren, Sägen, Schleifen oder bei unsachgemäßem Entfernen. Das Niederschlagswasser vom Dach aus unbeschichteten Asbestzementplatten darf ganz normal in die Kanalisation geleitet werden, es ist aber wegen dem möglichen Gehalt an abgewitterten Asbestfasern nicht empfehlenswert, dieses Wasser weiterzuverwenden, z.B. für die Gartenbewässerung. ([Umweltinstitut München](#))*

Gesundheitlich „kritisch“ (und seitens des Eigentümers an strenge Auflagen gebunden) sind somit laut diesen Untersuchungen erst eventuelle Umbau/Rückbautätigkeiten, aber auch bei eventueller Aufbringung von Solaranlagen etc., da es erst dabei in der Regel zu massiven Belastungen kommen kann.

Die Dachziegelindustrie (ursprünglich selbst „Verursacher des Problems“ sieht das Problem kritischer:

Zitat:

### **„Dachsanierung - runter mit den Asbestplatten**

*Im Laufe der Jahrzehnte verwittern die Asbestplatten auf dem Dach. Fasern oder unsichtbare Stäubchen lösen sich, rieseln auf Hausbewohner nieder und werden unbemerkt eingeatmet. Bisläng gibt es keine Möglichkeit, etwa die durch Asbest ausgelöste Zerstörung der Lunge (Asbestose) zu therapieren.*

*Mit anderen Worten: Die Krankheit ist unheilbar und kann tödlich enden. Daher ist die Vorbeugung umso wichtiger. Experten empfehlen: Dächer, die mit Platten aus Asbestzement gedeckt sind, sollten schnellstmöglich saniert werden. Das heißt: Asbest runter, neue Eindeckung drauf. Asbestsanierung steigert den Wert von Immobilien“ ([Textquelle](#))*

Das Bayerische Landesamt für Umwelt zitiert:

*„Deutlich mehr Fasern können **durch Verwitterung aus verbauten Produkten** freigesetzt werden – in den alten Bundesländern schätzungsweise 500 Tonnen pro Jahr, pro Stunde im Mittel etwa 20 Millionen Fasern pro Quadratmeter Plattenfläche (F/m<sup>2</sup>, Fasern größer als 5 µm, SPURNY 1986). **Intakte Produkte sind meist unproblematisch, da die Abwitterung von Asbestzementplatten selbst in unmittelbarer Nähe nicht messbar war** (BUNDESAMT FÜR UMWELT, WALD UND LANDSCHAFT 2005).([Textquelle](#))*

Bei Asbestdächern kann aber in der Regel inzwischen (seit 1993 in Deutschland verboten, somit mindestens über 25 Jahre alt!) bereits von einer starken Verwitterung ausgegangen werden – somit ist eine grundsätzliche Sorge auch bei entsprechenden Dächern in der Nachbarschaft nicht unbegründet.

Damit könnte vor Gericht auch von einer „Wertminderung“ der eigenen Immobilie argumentiert werden. Erfolgs- Aussichten bestehen auf jeden Fall dann, wenn eine entsprechende Faserbelastung nachgewiesen werden kann.

## 2 Rechtliche Ansatzpunkte

### 2.1 Mögliche rechtliche Ansatzpunkte

"Folgende Bestimmungen des Strafgesetzbuches (StGB) können beim falschen Umgang mit Asbest in Betracht kommen: - Bauegefährdung (§ 319 StGB) - Bodenverunreinigung (§ 324 a StGB) - Luftverunreinigung (§ 325 StGB) - unerlaubter Umgang mit gefährlichen Abfällen (§ 326 Abs. 1 StGB) - unerlaubtes Betreiben von Anlagen (§ 327 Abs.2 StGB) - unerlaubter Umgang mit gefährlichen Gütern (§ 328 Abs.3 Nr. 1 StGB) - § 8 ChemVerbotsV iVm § 27 Abs. 1 ChemG - § 27 Abs. 1 ChemG iVm § 15 GefStoffV"

"Die Strafen reichen von Geldstrafe bis zu Freiheitsstrafen von 5 bzw. 10 Jahren in einem besonders schweren Fall."

Aus Brennecke-Rechtsanwälte: "[Ordnungswidrigkeiten und Straftaten im Zusammenhang mit Asbest](#)"

Vor allem bezüglich Lagerung/ Entsorgung gibt es umfangreiche [Informationen des Umweltbundesamtes](#) sowie eindeutige Rechtsvorschriften und [Vollzugshilfen der Bundesländer](#).

### 2.2 Ansatzpunkte für einen Rechtsanspruch von Nachbarn aus unserer Sicht:

Herabfallende/herab bröckelnde Teile sind in Hinsicht des nachgewiesenen Risikos erhöhter und damit gesundheitsgefährdender Faserfreisetzung sicher vergleichbar mit „Bearbeitungstätigkeiten“. Wir empfehlen daher eine möglichst eindeutige Dokumentation (Fotos mit Aufnahmezeitpunkt).

Soferne auch Teile auf das eigene Grundstück fallen - Sicherstellung derselben und unmittelbare (dokumentierbare) „Beschwerde“ mit Aufforderung zur Generalsanierung.

Optimal ist natürlich für Auseinandersetzungen ein definitiver Nachweis der Faserbelastung durch eine entsprechende Faser- Messung am eigenen Grundstück; diese ist aber in den meisten Fällen zumindest vorläufig selbst zu beauftragen und zu bezahlen. Hier sollte unbedingt anwaltliche Beratung vorgeschaltet werden.

#### 2.2.1 Umgang mit Asbest am Nachbargrundstück

Hilfreich (wesentlich) bei gerichtlichen Auseinandersetzungen sind neben dem "üblicherweise erforderlichen Nachweis" einer definitiven Faserbelastung auch Nachweise eines gesetzwidrigen Umgangs (Abriss/ Lagerung/ Bearbeitung/ Reinigung mit Hochdruckreiniger/ Wiederverwendung) von Asbestplatten am Nachbargrundstück.

Auch bei möglicherweise nicht zufriedenstellendem "Strafmaß" sollten solche Auseinandersetzungen zumindest zu einem Ende einer möglichen Gesundheitsbelastung führen.

### 2.3 Gerichtsurteile

#### 2.3.1 Gerichtsurteil Regensburg

Siehe dazu VG Regensburg, [Urteil v. 25.08.2016 – RN 8 K 16.26](#)

Hier versuchte ein Grundstückseigentümer vergeblich gegen eine "Beseitigungsanordnung" zu klagen.

#### 2.3.2 Gerichtsurteil Babenhausen/ Amtsgericht Memmingen:

Wer seinen alten Gartenschuppen abreißt und Teile davon lagert oder weiterverwendet, kann leicht mit dem Gesetz in Konflikt kommen. ([Pressebericht](#))

### 2.3.3 Information Unterallgäu

Eine private "Deponierung" von Asbest am Privatgrundstück widerspricht dem Abfallwirtschaftsgesetz und ist daher strafbar! ([Landkreis Unterallgäu informiert](#))

### 2.3.4 Unsachgemäße Reinigung eines "Asbestdaches"

Dabei kam es beispielsweise durch die unsachgemäße Reinigung eines asbesthaltigen Eternitdaches zu einem Urteil des Amtsgericht Mühldorf. <http://www.enius.de/presse/909.html>

### 2.3.5 Weitere Urteile zu Asbest

Siehe EGGBI Homepage [Asbesturteile](#) und "[kostenlose Urteile](#)"

**Einfacher als für Nachbarn wäre grundsätzlich die**

## 2.4 Forderung nach Sanierung für Mieter

### 2.4.1 Anspruch auf Mietminderung

auch bei Asbestrückständen an Nebengebäuden

*Der Mieter eines Hauses mit Nebengebäuden hat einen Anspruch auf Minderung der Miete, wenn festgestellt wird, dass an den Nebengebäuden Rückstände von Asbestfasern vorhanden sind. Hierbei bedarf es keiner mit an Sicherheit feststehenden Gesundheitsgefahr für den Mieter. Vielmehr ist ausreichend, dass eine Gesundheitsgefährdung nicht ausgeschlossen werden kann.*   
LG Mannheim Az. 4 S 213/95

[Mein Nachbarrecht](#)

Anwaltlich zu klären ist die Frage - ob diese – im genannten Urteil bestätigte „Wertminderung“ des eigentlichen Mietobjektes nicht auch umgesetzt werden kann auf unmittelbare Nachbarobjekte, und zwar ohne „mit an Sicherheit feststehender Gesundheitsgefahr“.

**Auf jeden Fall kann aber eine Forderung nach „Entfernung“ der Belastungsquelle in der Nachbarschaft „unbestritten“ eingeklagt werden, wenn eine Faserbelastung am betreffenden eigenen Grundstück (auch auf dem "geplanten" Baugrund) nachgewiesen werden kann. (Voraussetzung Luftmessung/ tatsächliche Faserbelastung).**

Eine entsprechende Durchsetzung dieser Forderung ist aus unserer Sicht – sofern eine kurzfristige einvernehmliche Lösung mit dem Eigentümer des Asbest-Gebäudes nicht möglich ist, auf jeden Fall ebenfalls nur mit anwaltlicher Unterstützung möglich. Oft reicht aber bereits eine Androhung gerichtlicher Schritte, um ein Einlenken des Nachbarn (fachgerechte Entsorgung) zu erreichen.

### 2.4.2 Anwaltliche Unterstützung

**Bei der Auswahl eines Anwaltes sollte unbedingt immer im Vorfeld nach dessen Kompetenz (Erfahrungen) in Fragen des Bau- und Umweltrechtes nachgefragt werden.**

## 2.5 Ergänzungen aus Literaturquellen:

### 2.5.1 Freisetzung aus verbauten Produkten

Durch **Verwitterung** können Asbestfasern aus im Außenbereich verbauten Produkten freigesetzt werden. Die vorhandene Fläche Asbestzement im Hochbau beträgt in den alten Bundesländern etwa 900 Mio. m<sup>2</sup>, davon sind etwa 300 Mio. m<sup>2</sup> unbeschichtete Platten. Für die neuen Bundesländer wird die Fläche der Asbestzementplatten (meist unbeschichtet) auf etwa 500 Mio. m<sup>2</sup> geschätzt (SCHMIDT-SIEBETH 1993).

In einer Studie aus der Schweiz (BUWAL 2005), an der auch die Fa. Eternit AG beteiligt war, wurde untersucht, ob von verwitternden Asbestzementplatten auf Dächern Asbestfasern in die Luft freigesetzt werden. Die gemessene Konzentration von Asbestfasern in unmittelbarer Nähe der untersuchten Dächer lag demnach in allen 61 Fällen unter der Nachweisgrenze von 100 F/m<sup>3</sup>.

[http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw\\_9\\_asbest.pdf](http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_9_asbest.pdf)

### 2.5.2 Forschungsergebnisse

Forschungsergebnisse belegen, dass in ungünstigen Fällen in der nahen Umgebung von Reihenhäusern mit unbeschichteten Asbestzement-Fassaden in einem Abstand von etwa 1 bis 2 Metern Faserkonzentrationen bis etwa 1.000 F/m<sup>3</sup> auftreten können, normal wären 100 F/m<sup>3</sup>. Bei Abständen von über 100 m wurde allerdings keine erhöhte Belastung der Luft mehr gemessen.

<http://www.enius.de/presse/2118.html>

### 2.5.3 Entfernung asbesthaltiger Materialien oder Gegenstände

Die unsachgemäße Entfernung bereits verlegter oder eingebauter asbesthaltiger Materialien oder G-gegenstände kann zu hohen Faseremissionen von bis zu mehreren Millionen Fasern führen. Es ist daher unbedingt darauf zu achten, dass die asbesthaltigen Gegenstände **vorsichtig** und **fachkundig** entfernt werden. Grundsätzlich sollten zur Sanierung Fachfirmen herangezogen werden.

Dabei sind die Bestimmungen der „Technischen Regeln für Gefahrstoffe“ (TRGS) 519 „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten“ einzuhalten, die bzgl. des Stands der Technik der Staubminimierung und Gefahrenabwehr auch für private Arbeiten gelten. Hierin ist u. a. geregelt, dass Firmen, die Arbeiten an asbesthaltigen Materialien durchführen, ihre Fachkunde nachweisen müssen. Sämtliche gewerbliche Arbeiten an asbesthaltigen Materialien sind den jeweiligen zuständigen Gewerbeaufsichtsamtern an den Bezirksregierungen sieben Tage vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Auch die Reinigung verwitterter Asbestzementplatten sollte – wenn überhaupt – nur feucht und durch Fachbetriebe unter Einhaltung der geltenden Vorschriften (TRGS 519) erfolgen. Eine Reinigung mit dem Hochdruckreiniger ist untersagt!

Adressen geeigneter Fachfirmen erhalten Sie bei Ihrem zuständigen Gewerbeaufsichtsamt bei der jeweiligen Bezirksregierung.

**Bei unsachgemäßer Entfernung asbesthaltigen Materials – bzw. schon bereits bei Verdacht darauf – sollte unverzüglich die Polizei benachrichtigt werden.**

[http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw\\_9\\_asbest.pdf](http://www.lfu.bayern.de/umweltwissen/doc/uw_9_asbest.pdf)

## 2.6 Literaturempfehlungen:

[Asbest – noch lange ein Krebsrisiko](#) (Krebsinformationsdienst)

[Asbest – Informationen über Abbruch, Sanierung- und Instandhaltungsarbeiten](#) (BGBAU)

[Warum Asbest runter muss](#) (Dachziegelindustrie)

[Warum ist Asbest gefährlich](#) (Umweltbundesamt)

[Asbest in Wohnbauten](#) (Bundesamt für Gesundheit- Schweiz)

[Asbest in den neuen Bundesländern](#) (Umweltbundesamt)

## 2.7 Welche Vorschriften gibt es für den Umgang mit Asbest?

Die in Deutschland relevanten Rechtsgrundlagen der Verwendungsverbote und Umgangsbeschränkungen für Asbest sind folgende:

- [Chemikalien-Verbotsverordnung \(ChemVerbotsV\)](#)
- [Gefahrstoffverordnung \(GefStoffV\)](#)
- [Technische Regel für Gefahrstoffe 519 \(TRGS 519\) – Asbest: Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten](#)

Grundlage für alle weiteren Vorschriften und Regelungen ist das EU-weite Verwendungsverbot für Asbest ([Verordnung \(EG\) Nr. 1907/2006](#)). Dies gilt für alle potentiell betroffenen Kreise, also auch für Privatpersonen.

- [Entsorgung von Asbest](#)
- [Merkblatt zur Entsorgung von asbesthaltigen Abfällen](#)

## 3 Empfehlung bei Asbest am Nachbargrundstück:

- a) Klärung mit Besitzer des Nachbargrundstückes – ob in absehbarer Zeit eine **fachgerechte Sanierung/ Entsorgung** ohnedies zu erwarten ist – Hinweis auf finanzielle Risiken (Schadensforderungen) bei künftigen unsachgemäßen Tätigkeiten an den Dächern (siehe oben), Fassaden, Lagerung die zu Belastungen führen*
- b) Kontaktaufnahme (schriftlich) mit zuständiger Behörde (bei Privatgrundstücken Umwelt- und Gesundheitsamt) – bei gewerblichen Gebäuden Gewerbeamt) mit der Bitte, ausreichende Maßnahmen zu veranlassen. Negative Antworten nach Möglichkeit beanspruchen (gerne mit Unterstützung durch [beratung@eggbi.eu](mailto:beratung@eggbi.eu) )*
- c) Dazu Vorlage der Dokumentation herabfallender Stücke und Aufforderung zur unmittelbaren Sanierung – bei Bedarf (keine Gesprächsbereitschaft)*
- d) Einschalten eines **ANWALTS***  
*Falls aus anwaltlicher Sicht erforderlich- nützlich:*
- e) Messung der Faserbelastung am eigenen Grundstück (optimal: Luftprobeentnahmen bei unterschiedlichen Windverhältnissen)  
Dazu sinnvoll: Klärung der Frage, ob eine Kostenerstattung einer solchen Prüfung eingefordert werden kann, wenn ja - bereits Hinweis darauf bei Schritt b)*
- f) Falls eine Belastung nachgewiesen werden kann: sofortige Aufforderung an Nachbarn zur Sanierung oder Klagedrohung - Anzeige bei Umweltbehörde - **ANWALT***
- g) Falls keine Gesundheitsgefährdung eindeutig nachgewiesen werden kann und eine gerichtsfähige Dokumentation der extremen „Abwitterung“ möglich ist - Klärung mit **Anwalt** - ob ähnlich den Mieterurteilen alleine aus der „Nichtausschließbarkeit“ einer Gesundheitsgefährdung ein Entfernen eingefordert werden kann*

## 4 Allgemeine Infos zu Asbest

Allgemeine Infos zu Asbest, zu Grenzwerten und gesundheitlichen Risiken finden Sie auf unserer Homepage unter: ["Gefährliche Altlast Asbest"](#)

## 5 Weitere Informationen zu Schadstoffbelastungen in Gebäuden

**Allgemeine Umweltbelastungen und Umwelterkrankungen**

**EGGBI Schriftenreihe (kostenlose [Downloads](#))  
sowie [weitere Stellungnahmen und Diskussionsgrundlagen](#) zu Themen der Wohngesundheits**

**[Schadstoffe in Schulen und Kitas](#)**

## 6 Allgemeiner Hinweis

*EGGBI berät vor allem Allergiker, Chemikaliensensitive, Bauherren mit besonderen Ansprüchen an die Wohngesundheits sowie Schulen und Kitas und geht daher bekannter Weise von überdurchschnittlich hohen – präventiv geprägten - Ansprüchen an die Wohngesundheits aus.*

*[EGGBI Definition "Wohngesundheits"](#)*

*Wir befassen uns in der Zusammenarbeit mit einem umfangreichen internationalen Netzwerk von Instituten, Architekten, Baubiologen, Umweltmedizinern, Selbsthilfegruppen und Interessensgemeinschaften ausschließlich mit gesundheitlich relevanten Fragen bei der Bewertung von Produkten, Systemen, Gebäuden und auch Gutachten – unabhängig von politischen Parteien, Baustoffherstellern, Händlern, „Bauausführenden“, Mietern, Vermietern und Interessensverbänden.*

*Sämtliche "allgemeinen" Beratungen der kostenfreien Informationsplattform erfolgen ehrenamtlich, und es sind daraus keinerlei Rechts- oder Haftungsansprüche abzuleiten. Etwaige sachlich begründete Korrekturwünsche zu Aussagen in unseren Publikationen werden kurzfristig bearbeitet. Für die Inhalte von „verlinkten“ Presseberichten, Homepages übernehmen wir keine Verantwortung.*

**Bitte beachten Sie die allgemeinen  
[fachlichen und rechtlichen Hinweise zu EGGBI Empfehlungen und Stellungnahmen](#)**

**Für den Inhalt verantwortlich:**

**Josef Spritzendorfer**

**Mitglied im Deutschen Fachjournalistenverband DFJV**

Gastdozent zu Schadstofffragen im Bauwesen

**spritzendorfer@eggbi.eu**

D 93326 Abensberg

Am Bahndamm 16

Tel: 0049 9443 700 169

Kostenlose [Beratungshotline](#)

*Ich bemühe mich ständig, die Informationssammlungen zu aktualisieren. Die aktuellste Version finden Sie stets unter*

*[EGGBI Schriftenreihe](#) und  
[EGGBI Downloads](#)*