

Asbest - Kauf einer zu renovierenden Immobilie

Ende der 1960er, anfangs der 1970er-Jahre wurden viele Asbestfasern verbaut, da dieser Baustoff verschiedene sehr gute Fähigkeiten hat. Damals war das Wissen über die Gefährlichkeit dieses Materials nicht vorhanden

Bei Umbauten und Sanierungen älterer Liegenschaften muss man immer wieder mit Asbest rechnen. Durch die einzigartigen Eigenschaften, welche Asbestfasern aufweisen, wurde dieser Baustoff in der Vergangenheit in der Industrie, Technik und bei Baumaterialien oft verwendet. Asbest ist erst seit 1990 verboten, weshalb auch heute noch in vielen älteren Liegenschaften solche Altlasten gefunden werden.

Der Asbest wird in zwei Anwendungsformen unterschieden. Der festgebundene und der schwach gebundene Asbest. Ersterer ist zum Beispiel in verschiedenen Bindemitteln auffindbar. Beispielsweise als Klebstoffe für Keramikplatten. Die Fasern weisen eine hohe elastische Festigkeit und Zugfestigkeit auf. Die in Verbundstoffen eingeschlossenen Fasern erlauben es, dünne und trotzdem stabile Produkte herzustellen. So wurden damals im Baumaterialbereich Produkte wie Wellplatten, Druck- und Kanalrohre oder auch Elektroverteilungen damit gebaut. Asbestfasern besitzen aber auch eine gute elektrische Isolierfähigkeit, sind hitzebeständig und resistent gegenüber vielen aggressiven Chemikalien. Diese Eigenschaften des Asbests wurden in losem Verbund mit anderen Materialien angewendet. Beispiele dafür sind Isolationsmaterial für Wärmedämmung, Brandschutz, Rückenbeschichtungen von Bodenbelägen (Novilon) oder sogar in Schnüren oder anderen Füllstoffen.

Asbestfasern haben eine kristalline Struktur. Bei mechanischer Bearbeitung spalten sich die Fasern der Länge nach in immer feinere Fäserchen. Diese feinen Partikel können sich verteilen und wie wir heute wissen, können die eingeatmeten Partikel von unserem Körper kaum mehr abgebaut werden und bei regelmässigen Belastungen dieser Fasern in der Lunge, können Krankheiten wie Lungenkrebs oder Brustfellkrebs entstehen. In der Regel verstreichen einige Jahre zwischen der Asbestbelastung und einer Erkrankung.

Der gebundene Asbest jedoch ist ungefährlich. Befinden sich in Gebäuden oder in Geräten solche asbesthaltigen Materialien, stellen diese keine Gesundheitsgefährdung für den Menschen dar. Beispiele dafür sind die Eternitplatten oder alte Elektrospeicheröfen. Werden diese aber in irgendeiner Form mechanisch bearbeitet oder beschädigt, so können aber auch diese Materialien eine Gefährdung darstellen. Daher ist es wichtig,



gerade bei Sanierungsarbeiten in älteren Immobilien, diese Materialien im Vorfeld zu erkennen und zu analysieren. Zum Schutz der Handwerker sind dafür heute strenge Richtlinien in Kraft. Der Haus-Eigentümer-Verband Schweiz hat aus diesem Grund einen Flyer erarbeitet, welcher es dem Käufer von renovationsfähigen Liegenschaften ermöglicht, eine erste Einschätzung vorzunehmen. Danach muss ein Spezialist für die fachgerechte Entsorgung beigezogen werden, was die Sanierung wiederum verteuert. Daher ist es wichtig, sich im Vorfeld des Kaufs einer sanierungsbedürftigen Liegenschaft darüber zu informieren.

Daniel Capelli

Geschäftsführer
Martha Ruf
Immobilientreuhand AG

3800 Unterseen
Telefon 033 822 69 55
info@martharuf.ch
www.martharuf.ch

