CORPUS COGNITO

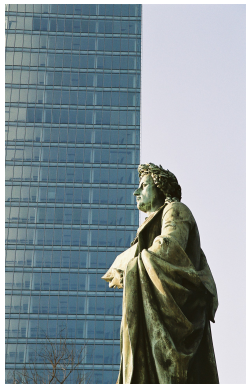
Immobilien Investment: Risiken durch Hygiene, Gesundheit und Umwelt

© H. Neubrand, Mai 2015

Beim Bau oder Kauf von Immobilien bestehen auch in der heutigen Zeit signifikante Risiken durch chemische Gefahrstoffe und hygienisch wirksame Einflüsse. Dieses Risiko, das sich durch die Globalisierung der Bauproduktemärkte und erste Stoffverbote der REACH-Verordnung deutlich vergrößert, scheint vielen Entscheidungsträgern weitgehend unbekannt zu sein. Umso wichtiger, daß diese wertbeeinflussenden Aspekte im Immobilien Investment berücksichtigt und dezidiert geprüft werden. Ansonsten sind Probleme in der Nutzungsphase und finanzielle Konsequenzen mit Auswirkungen auf die Rendite nicht auszuschließen. Im Rahmen der Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB/BNB werden daher Vorgaben an die Gesundheits- und Umweltverträglichkeit von Baustoffen erhoben und Luftmessungen zur Abnahme des Bauwerks gefordert. Der nachfolgende Artikel setzt sich mit den wichtigsten Sachverhalten auseinander und nennt Empfehlungen zur Vorgehensweise.

Ungeachtet aller kurz- oder mittelfristigen Marktschwankungen werden Immobilien Investments nach wie vor als unverzichtbare langfristige Anlage angesehen. Immobilien in Deutschland erleben seit Jahren eine hohe Nachfrage aus dem Ausland. Immer wichtiger neben Standort und Lage werden jedoch die inneren Werte eines Gebäudes. Der Anspruch von Nutzern und Mietern steigt; damit verbunden auch Auseinandersetzungen bei Mängeln.

Die angestrebte Rendite kann letztlich nur erzielt werden, wenn die Mieter langfristig zufrieden sind und keine unerwarteten Kosten in der Nutzungsphase entstehen. Gut beraten, wer dabei nichts übersieht und zudem nicht mit verborgenen Mängeln konfrontiert werden muß.



In der Praxis erweist sich leider, daß das "Sick Building Syndrome" auch moderne Gebäude betrifft. Projekterfahrungen führen immer wieder zur Feststellung von Gefahrstoffen in Bauprodukten. Im Baugewerbe greifen bereits seit 2013 Stoffverbote durch die Restriktionen der POP- und REACH-Verordnung. Von heute auf morgen werden damit gängige Inhaltsstoffe von Bauprodukten zu Gefahrstoffen. Über kurz oder lang zwangsläufige Folge: teure Schadstoffsanierungen. Oder es treten Trinkwasserbelastungen mit pathogenen Keimen auf, die zur Schließung von Gebäuden führen können. Demnach spielen Innenraumhygiene, Gesundheit und Umwelt eine immer größere Rolle. Die zentrale Frage: wie können solche Probleme in der heutigen Zeit überhaupt entstehen?

Gesetzliche Anforderungen

Das wichtigste vorneweg: bei der Zulassung von Baustoffen und Bauprodukten erfolgt keine grundsätzliche Prüfung auf Inhaltsstoffe und deren gesundheitlichen Effekte oder Folgen! Wider Erwarten ist es so, daß zigtausende auf dem Markt frei erhältliche Bauprodukte nur auf ihre technische Eignung hin überprüft werden. Das Risiko kritischer Inhaltsstoffe ist aufgrund des freien Warenverkehrs innerhalb der EU sogar gestiegen. Dr. V. Renner, Oberste Baubehörde des Landes Baden-Württemberg: „Verletzungen deutschen Chemikalienrechts nehmen auf deutschen Baustellen zu."

Zudem hinkt das profunde Wissen über Chemikalien oft lange der eigentlichen Verwendung hinterher. Dazu Erich Jasch, der Präsident des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt): „Meist hatten die Hersteller in den letzten 25 Jahren gar keine Chance, Belastungen ihrer Bauprodukte zu vermeiden, denn die schädigende Wirkung vieler Stoffe wurde oft erst Jahre nach ihrer Verwendung bekannt."

Demgegenüber stehen konkrete gesetzliche Anforderungen. Vergangene Bauskandale haben tiefe Spuren bei der Legislative der EU bzw. des Bundes hinterlassen.

Die Musterbauordnung schreibt vor:

„Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, daß durch Wasser, Feuchtigkeit, Einflüsse der Witterung, pflanzliche oder tierische Schädlinge oder durch andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen."

Die EU-Bauprodukte-Richtlinie fordert, daß "Bauwerke derart entworfen und ausgeführt sein müssen, daß die Hygiene und

die Gesundheit der Bewohner und der Anwohner nicht gefährdet werden". Das Bauproduktengesetz wandelt diese EU-Richtlinie in nationales Recht um. Ein Bauprodukt wird demnach als brauchbar anerkannt, wenn wesentliche Anforderungen der Hygiene, der Gesundheit und des Umweltschutzes erfüllt sind. Aus einem Verstoß resultieren Bedenken gegen die Gebrauchstauglichkeit der gesamten baulichen Anlage! Die Abnahme ist somit zu verweigern; auch wenn nur einzelne Baustoffe Belastungen aufweisen!

Die gleichen Konsequenzen drohen bei Verstößen gegen die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung. Erhöhte Keim- oder Metallbelastungen sind sicher auszuschließen. Seit 2003 besteht die gesetzliche Pflicht zur Untersuchung von Gebäudeinstallationen. Kommen alle Gebäudeeigentümer dieser Pflicht nach?

Sind fachgerechte Prüfungen im Bauablauf und der Abnahme nicht vorgesehen, tauchen die Probleme erst in der Nutzung auf. In der Regel zu Lasten des Eigentümers. Erschwerend kommt hinzu, daß sich dann diverse Rechtsebenen wie z.B. das Miet- und Arbeitsrecht mit dem Baurecht kreuzen. Mängel und daraus abzuleitende Ansprüche können dadurch unterschiedliche Gewichtung erfahren.

Beispiel: nach Maßgabe der Arbeitsstättenverordnung (" ***Ausreichend gesundheitlich zuträgliche Atemluft ist dann vorhanden, wenn die Luftqualität im wesentlichen der Außenluftqualität entspricht")*** werden Schadstoffe bereits bei begründetem Verdacht auf Auswirkungen auf das Wohlbefinden der Nutzer kritisch bewertet. Nicht so bei der bauaufsichtlichen Prüfung. Dort steht die reine Gefahrenabwehr im Vordergrund.

Zusammenfassend läßt sich feststellen, daß Immobilien Investments wertbeeinflussenden, renditerelevanten Risiken ausgesetzt sind, die bis heute weitgehend übersehen werden. Belastungen moderner Gebäude z.B. durch chemische Gefahrstoffe sind bis heute nicht sicher auszuschließen. Es bedarf zusätzlicher und geeigneter Instrumente, um die daraus erwachsenden Folgen zu begrenzen.

Nachhaltiges Bauen - Zertifizierung nach DGNB/ BNB

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat 2001/ 2013 im „Leitfaden Nachhaltiges Bauen" ganzheitliche Grundsätze Nachhaltigen Bauens erarbeitet. Durch frühzeitiges Beachten nachhaltiger Planungsansätze kann die Gesamtwirtschaftlichkeit von Gebäuden erheblich verbessert werden. Darin wird dem Themenkreis Innenraumhygiene, Gesundheit und Umwelt sehr große Bedeutung zugemessen. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) führte 2008 ein deutsches System der Gebäude-Zertifizierung ein.

Schadstoffarmes Bauen - Schadstoffberatung

„Vertrauen ist gut – Kontrolle ist besser". Dieses im Bauwesen essentielle Motto gilt auch für die Auswahl der Baustoffe. In der Praxis bestens bewährt haben sich folgende Beratungsleistungen durch Schadstoffexperten:

- Planungen: Baukonstruktionen und Materialkonzepte müssen zu Ende gedacht werden. Es sind konkrete, schadstoff- und emissionsarme Produkte festzulegen.
- Definition der geforderten Qualitäten: in Baubeschreibungen, LVs und Werkverträgen müssen mangels klarer gesetzlicher Regelungen dezidierte Festlegungen vorgenommen werden, damit eine schadstoffarme Güte des Gebäudes wirklich geschuldet ist. Das Know-how fehlt.
- Prüfung auf Konformität zur Vergabe und Freigabe aller Baustoffe vor Beginn der Arbeiten am Bau.
- Controlling auf der Baustelle: Prüfung der Bauprodukte.
- Erfolgskontrolle und Abnahmen per angekündigter, gezielter Schadstoffmessungen.
- Baudokumentation: Volldeklaration aller verwendeten Bauprodukte und Hilfsstoffe.

Viele Projekte belegen in jüngster Zeit, daß auf diesem Wege eine hervorragende Innenraumhygiene gewährleistet werden kann. Die Meßwerte sprechen für sich; auch die Tatsache, daß dies (fast) kostenneutral erreicht werden kann. Des weiteren können besonders besorgniserregende Stoffe (SVHCs) substituiert werden, lange bevor Stoffverbote ausgesprochen werden. Gut beraten, wer beim nächsten Bau"skandal" sicher weiß, daß er nicht davon betroffen ist.

Literatur:

- EU-Bauprodukterichtlinie (Richtlinie 89/106/EWG, 1988) und Bauproduktenverordnung (Verordnung EU 305/2011)
- Bauproduktengesetz (BauPG, 1998)
- Musterbauordnung (ARGEBAU, 2002) und Landesbauordnungen
- Chemikalienverbots-Verordnung (ChemVerbotV)
- POP-Verordnung (EG) Nr. 850/2004
- REACH-Verordnung (EG) Nr. 1907/2006
- BMVBS: Leitfaden Nachhaltiges Bauen, 2013