Asbest:
Checkliste für Hauseigentümer:innen

Asbest verlangt Ihre Aufmerksamkeit

Für Eigentümer:innen eines vor 1990 erbauten Gebäudes ist Asbest noch heute ein Thema, das ihre Aufmerksamkeit verlangt.

1990 wurde Asbest schweizweit verboten. In Gebäuden, welche vor dem Verbot erbaut wurden, ist mit asbesthaltigem Material zu rechnen – dies trifft auf die Mehrheit der Gebäude zu. Weil Asbest vielseitig eingesetzt wurde, ist noch heute an den unterschiedlichsten Stellen und in den verschiedensten Anwendungen mit Asbest zu rechnen.

Bei der Bearbeitung von asbesthaltigen Materialien können Asbestfasern in die Luft freigesetzt werden **und Arbeitnehmer:innen und Bewohner:innen gefährden.**

Prüfen Sie vor 1990 erstellte Gebäude immer auf Asbest!

Gefährdung beim Einatmen

Asbestfasern gefährden die Gesundheit, wenn sie eingeatmet werden. Sie können vom Körper kaum abgebaut werden und bleiben in der Lunge. Bereits geringe Mengen Asbestfasern können bösartige Tumore auslösen (z. B. Mesotheliom).

Die Krankheit bricht meist erst Jahrzehnte nach dem Einatmen der Fasern aus und verläuft fast immer tödlich.

Asbestermittlung lohnt sich

Immer wenn ein Gebäude mit Baujahr vor 1990 umgebaut wird, lohnt es sich, rechtzeitig abzuklären, ob asbesthaltige Materialien vom Umbau betroffen sind.

Vorteile einer rechtzeitigen Ermittlung

Planung
Anhand der Bauschadstoffermittlung können die Arbeiten und die erforderlichen Schutzmassnahmen geplant werden.

Gesundheit
Die Gesundheit der Eigentümer:innen, der Bewohner:innen und der Handwerker:innen wird geschützt.

Finanzen
Kosten können vor der Budgetierung geklärt werden. Unvorhergesehene Verzögerungen können verhindert werden.

Konflikte
Das Verhältnis zu den Nachbarinnen und Nachbarn, Wohnungsnutzerinnen und Wohnungsnutzern sowie Mieterinnen und Mietern wird nicht belastet.

Haftung
Das richtige Vorgehen schützt vor Haftungsklagen.

Eigentumswechsel
Allfällige Asbestsanierungskosten haben einen direkten Einfluss auf den Verkaufspreis. Darum sollte die Schadstoffermittlung vor dem Kauf und Verkauf erfolgen.

Rechtssicherheit
Für Umbauarbeiten und die korrekte Entsorgung ist die Bauschadstoffermittlung erforderlich.

So gelingt Ihr Umbauprojekt

1. Baujahr überprüfen
Überprüfen Sie das Baujahr Ihres Hauses, um festzustellen, ob es vor 1990 errichtet wurde.
www.forum-asbest.ch/jahr ↗

2. Kritische Stellen erkennen
Entdecken Sie im interaktiven Asbesthaus mehr über asbesthaltige Materialien und ihre typischen Fundorte.
www.forum-asbest.ch/verdacht ↗

Asbest abklären
3.a Besteht der Verdacht auf Asbest in Ihrem Haus, müssen Sie vor Beginn der Arbeiten abklären, ob asbesthaltiges Material verbaut ist. Wenn klar ist, welches kritische Material vom Umbau betroffen ist, können Sie selbst eine Materialprobe entnehmen und diese an ein Labor zur Analyse einsenden.
www.forum-asbest.ch/handeln ↗

3.b Ist ein umfassendes Renovations- oder Umbauprojekt geplant, welches mehrere kritische Materialien betreffen könnte, sollten Sie eine:n Bauschadstoffdiagnostiker:in beiziehen, die oder der vor Ort die Situation prüft. Für Vermieter:innen ist es wichtig, Mieter:innen zeitnah und transparent zu informieren.
www.forum-asbest.ch/handeln ↗

4. Expertinnen und Experten für den Umbau organisieren
Wurde Asbest nachgewiesen, muss vor Umbau- oder Sanierungsarbeiten das asbesthaltige Material fachgerecht entfernt werden.
www.forum-asbest.ch/handeln ↗

Nach der Sanierung

Sorgen Sie für die fachgerechte Entsorgung der asbesthaltigen Abfälle. Bei Sanierungen mit erheblichen Freisetzungen von Asbestfasern wird die Sanierungszone erst nach einer Schlussreinigung, einer unabhängigen Kontrolle und einer Freimessung freigegeben.

Dazu sind Sie verpflichtet

Eigentümer:innen tragen Verantwortung gegenüber den Nutzer:innen des Gebäudes und Handwerker:innen.

Solange asbesthaltige Materialien sicher verbaut sind, gibt es keine generelle Pflicht, diese Materialien aus Gebäuden zu entfernen. In bestimmten Situationen besteht jedoch das Risiko, dass Asbestfasern auch bei bestimmungsgemässer Nutzung freigesetzt werden. Sind Bewohner:innen und Nutzer:innen der Liegenschaft direkt gefährdet, ist eine Sanierung erforderlich, auch wenn sonst nicht umgebaut würde.

Sind asbesthaltige Materialien von einem Umbau oder einer Sanierung betroffen, ist immer davon auszugehen, dass erhebliche Mengen Asbestfasern freigesetzt werden. Anhand der folgenden Bestimmungen ist vor solchen Arbeiten bei Gebäuden, die vor 1990 erstellt wurden, sicherzustellen, dass eine Asbestermittlung durchgeführt wurde. Diese Ermittlung ist erforderlich für Gesundheitsschutz, Arbeitssicherheit und Entsorgung von Abfällen.

Gebäudenutzung

Werkeigentümerhaftung:
Personen in einem Gebäude sind vor Schaden und Gefährdung zu schützen. Eigentümer:innen müssen die notwendigen Massnahmen ergreifen, um eine Gefahr abzuwenden **↳ (Art. 59 Abs. 1 Obligationenrecht (OR)).**

Mietrecht:
Der oder die Vermieter:in muss die Mietsache in einem Zustand an den oder die Mieter:in übergeben, in dem er oder sie diese wie vorausgesetzt gebrauchen kann. Auch muss die Mietsache entsprechend erhalten werden. Andernfalls drohen der Rücktritt der Mieterschaft vom Vertrag **↳ (Art. 256 Abs. 1 OR, Art. 258 ff. OR)** und zusätzliche Schadenersatzforderungen **↳ (Art. 107 ff. OR)**.

Baugesetzgebung/Baupolizei/Gesundheitsschutz:
Die kantonale Baugesetzgebung regelt die Anforderungen an Bauten und Anlagen, die aus Gründen der Bausicherheit, der Bauordnung und der Umwelt zu erfüllen sind. Ist die Gesundheit der Mieter:innen durch Asbest gefährdet, können je nach kantonalem Recht baupolizeiliche Regelungen zur Anwendung gelangen. Die kantonalen Gesundheits- und Baubehörden haben die Oberaufsicht für den Schutz der Bevölkerung.

Umbau und Sanierung

Bauarbeitenverordnung:
Besteht der Verdacht, dass besonders gesundheitsgefährdende Stoffe wie Asbest auftreten können, so muss der Arbeitgeber die Gefährdungen eingehend ermitteln und beurteilen. Darauf abgestützt sind die erforderlichen Massnahmen zu planen
↳ (Art. 3 Abs. 2 Bauarbeitenverordnung (BauAV))

Wird Asbest erst während der laufenden Arbeiten entdeckt, müssen die Arbeiten gestoppt werden. Die oder der Unternehmer:in muss die Bauherrschaft informieren und das weitere Vorgehen besprechen **↳ (Art. 32 Abs. 3 BauAV).**

Entsorgung Abfälle
Asbesthaltige Materialien sind gemäss den geltenden Entsorgungsvorschriften (Vorschriften der Verordnung über den Verkehr mit Abfällen (VeVA)) und Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA)) und den kantonalen Bestimmungen zu entsorgen. Der Vollzug obliegt den Kantonen.

Bei Bauarbeiten muss die Bauherrschaft der für die Baubewilligung zuständigen Behörde im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs Angaben über die Art, Qualität und Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Entsorgung machen, wenn Bauabfälle mit umwelt- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen wie Asbest zu erwarten sind
↳ (Art. 16 Abs. 1 Ziffer b VVEA).

Wichtige weiterführende Informationen

Forum Asbest
www.forum-asbest.ch ↗

Informationsseite des Forum Asbest Schweiz FACH für Eigentümer:innen, Mieter:innen, Heimwerker:innen, Architekt:innen und Asbest-Expert:innen. Hausbesitzer:innen finden hier nebst vielen Hintergrundinformationen rund um das Thema Asbest eine Schritt-für-Schritt-Anleitung zum sicheren Umgang mit Asbest.

Bundesamt für Gesundheit BAG
www.asbestinfo.ch ↗

Informationsseite des BAG mit Downloads, Links und einer **Adressliste der kantonalen Anlaufstellen für Asbestfragen.**

BAG, Abteilung Chemikalien
E-Mail: bag-chem@bag.admin.ch ↗

Suva
www.suva.ch/asbest ↗
E-Mail: asbest@suva.ch ↗

Informationsseite der Suva mit Downloads, Publikationen und Adressverzeichnissen, insbesondere für Handwerker:innen.

HEV Schweiz
www.hev-schweiz.ch ↗

Die Seite des Hauseigentümerverbands Schweiz HEV mit für Hausbesitzer:innen relevanten Informationen.

Hilfreiche Online-Services

Baujahr prüfen:
www.forum-asbest.ch/jahr ↗

Virtuelles Asbesthaus:
www.forum-asbest.ch/verdacht ↗

Expertinnen und Experten finden:
Laboratorien, Bauschadstoffdiagnostiker:innen, Asbestsanierungsunternehmen

www.forum-asbest.ch/experten ↗

Informative Broschüren zum Download

Flyer **Asbest geht uns alle an,** BAG und Forum Asbest Schweiz:
Link ↗

Asbest erkennen – Richtig handeln, Suva:
www.suva.ch/84024 ↗

Asbestsanierung beim Um- und Rückbau von Gebäuden – Ein Leitfaden für Bauherren und Architekten FACH
www.forum-asbest.ch/wissen/dokumente ↗

Hier finden Sie weitere Hilfsmittel und einen Leitfaden dazu, was Sie bei der Vergabe von Arbeiten beachten müssen.

Hier müssen Sie mit Asbest rechnen

Auf den folgenden Seiten finden Sie Abbildungen einer Auswahl typischer Situationen, in denen man in Gebäuden mit Baujahr vor 1990 häufig Asbest findet. Ebenso finden Sie eine Bewertung des Risikos für die Nutzung oder bei der Bearbeitung. Notieren Sie in der Checkliste auf der Ausklappseite jene Bauprodukte in Ihrem Haus, die vor dem Asbestverbot 1990 eingebaut wurden.

Bewertung mit dem Ampelmodell

Vor 1990 erbaute Gebäude	Nutzung – Alltag	Bearbeitung
Grün	**Keine unmittelbare Gefährdung** bei der Nutzung.	
Orange	Orange bedeutet, dass bei der Nutzung Asbestfasern in geringem Umfang freigesetzt werden können. **Die Gefährdung sollte durch eine Expertin oder einen Experten beurteilt werden**.	Orange heisst erhöhte Gefährdung durch Asbest. **Nicht selbst Hand anlegen!** Bei einem Umbau ist mit der Freisetzung von Asbestfasern zu rechnen. Die Arbeiten dürfen nur von Expertinnen oder Experten ausgeführt werden, die vorgängig durch den Betrieb oder externe Institutionen dafür instruiert wurden.
Rot		Rot bedeutet grosse Gefährdung. **Finger weg!** Bei einem Umbau ist mit der Freisetzung grosser Mengen Asbestfasern zu rechnen. Ein spezialisiertes Asbestsanierungsunternehmen muss die asbesthaltigen Materialien entfernen.

Asbesthaltiger Putz

Unbeschädigt	Nutzung ●
Einzelne Löcher bohren	Bearbeitung ●
Entfernen und insbesondere Schleifen des Putzes	Bearbeitung ●

Asbesthaltiger Plattenkleber

Unbeschädigt	Nutzung ●
Einzelne Löcher bohren	Bearbeitung ●
Demontage der Platten, insbesondere Schleifen des Plattenklebers	Bearbeitung ●

Faserzementplatten, Dachschiefer, Wellplatten

Auf dem Dach und an der Fassade	Nutzung ●
Reinigung mit drucklosem Wasserstrahl und weicher Bürste, zerstörungsfreie Demontage	Bearbeitung ●

Bodenbeläge (Floor-Flex) Asbest im Kunststoff gebunden

Ein- oder zweischichtig, Asbest im Kunststoff eingebunden/im PVC eingegossen	Nutzung ●
Ausbauen der Beläge	Bearbeitung ●

Bodenbelag (Cushion-Vinyl) Asbest, schwachgebunden in der Trägerschicht

Unbeschädigt	Nutzung ●
Beschädigter Belag (Riss, Ablösung an den Rändern)	Nutzung ●
Ausbauen der Beläge	Bearbeitung ●

Asbesthaltige Leichtbauplatten (z. B. Brandschutzverkleidung)

Platten hinter Verkleidungen	Nutzung ●
Offen zugängliche Platten in Wohn-, Aufenthalts- und Bastelräumen	Nutzung ●
Demontage oder Bearbeiten der Platten Demontage der asbesthaltigen Leichtbauplatten	Bearbeitung ●

Deckenplatten (z. B. bei abgehängten Decken)

Unbeschädigt	Nutzung ●
Beschädigte Platten	Nutzung ●
Ausbau/Demontage der Platten – Bearbeiten der Platten	Bearbeitung ●

Asbesthaltige Rohr- und Kesselisolation

Unbeschädigte Isolation	Nutzung ●
Beschädigte Isolation	Nutzung ●
Arbeiten an Leitungen und Kesseln	Bearbeitung ●

Elektrotableau

Auswechseln von Sicherungen	Nutzung ●
Arbeiten am Tableau	Bearbeitung ●
Demontage des Tableaus	Bearbeitung ●

Elektrospeicherofen

Geschlossenes Gerät	Nutzung ●
Ausführen von Arbeiten am offenen Gerät Zerlegen des Geräts	Bearbeitung ●

Steckdosen- und Lichtschalterisolation

Isolation hinter Abdeckung	Nutzung ●
Entfernen der Abdeckplatte	Bearbeitung ●
Demontieren der Steckdose/ des Lichtschalters	Bearbeitung ●

Asbesthaltiger Fensterkitt

Unbeschädigt	Nutzung ●
Kitt beschädigt	Nutzung ●
Demontage ohne Beschädigung	Bearbeitung ●

Formstücke aus Asbestzement

Im Freien	Nutzung ●
Reinigung mit drucklosem Wasserstrahl und weicher Bürste	Bearbeitung ●

Ausgabe September 2025 / 88355.d

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Gesundheit BAG

suva

HEV Schweiz

Forum Asbest Schweiz

bauenschweiz
constructionsuisse
costruzionesvizzera

Checkliste zum Ausfüllen

Nutzen Sie diese Checkliste für Ihre Liegenschaft. Notieren Sie die Bauprodukte, die vor dem Asbestverbot 1990 eingebaut wurden. Abbildungen einiger Beispiele finden Sie auf den vorangegangenen Seiten sowie im virtuellen Asbesthaus (www.forum-asbest.ch ↗). Ist bei der Nutzung ein Risiko vorhanden (orange), ist eine umgehende Beurteilung angezeigt.

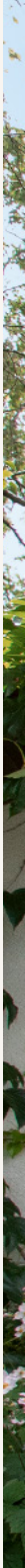
Gebäudehülle	**Fundorte**	**Nutzung**	**Bearbeitung**
Dachschiefer/Wellplatten aus Faserzement			
Fassadenplatten aus Faserzement			
Fensterkitt			
Unterdachplatten, Faserzement			

Innenausbau	**Fundorte**	**Nutzung**	**Bearbeitung**
Plattenkleber (WC, Bad, Küche, zusätzliche Bodenplatten/Aussen- und Innenputz, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gang etc.)			
Putz			
Bodenbelag (Floor-Flex)			
Bodenbelag (Cushion-Vinyl)			
Leichtbauplatten			
Deckenplatten			

Heizung und Sanitär	**Fundorte**	**Nutzung**	**Bearbeitung**
Rohrisolation			
Heizungsisolation			
Elektrospeicherofen			
Abwasserrohr aus Faserzement			
Dichtungsschnur			

Elektroinstallationen/elektr. Heizungen	**Fundorte**	**Nutzung**	**Bearbeitung**
Elektrotableau			
Auskleidung in brennbaren Baustoffen für Schalter und Steckdosen			
Kanäle aus Faserzement			

Diverse (selbst ergänzen)	**Fundorte**	**Nutzung**	**Bearbeitung**
Blumenkisten aus Faserzement			
div. Elektrogeräte (z. B. Bügeleisen, Toaster)			
Brandschutzplatte bei Backofen, Herd etc.			
Beschichtungen aus Spritzasbest			
Diese Liste ist nicht abschliessend.			



Zum Abtrennen

Zusatzinformationen

Objekt: _____

_____

_____

Adresse: _____

_____

_____

Baujahr: _____

Verfasser: _____

Datum: _____

Weiteres Vorgehen:
Adressliste Laboratorien, Bauschadstoffdiagnostiker:innen
und Asbestsanierungsunternehmen

www.forum-asbest.ch/handeln ↗