

Vorname Nachname | Straße <Nr.> | 81475 München

per Übergabe an

Smart Property Management GmbH
Elstercube

Vogtlandstraße 8

07549 Gera

zur Weiterleitung an

Quartier FÜRstenried West GmbH & Co. geschl. InvKG

Europa-Allee 92 – 96

60486 Frankfurt am Main

München, den 22.11.2025

Betreff: Schadstoffe in den Wohnhäusern – wir fordern Transparenz und Aufklärung!

in Häusern des Quartiers, in denen Bau- und Sanierungsarbeiten bereits durchgeführt wurden oder momentan erfolgen, konnten Firmen, die auf Schadstoffsanierung und -entsorgung spezialisiert sind, beobachtet werden. In einzelnen Häusern wurden Arbeiten nach TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe Asbest - Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) durch die Hausverwaltung angekündigt und durchgeführt. Das hat in der Mieterschaft erhebliche Sorge ausgelöst. Asbest ist, wie allgemein bekannt, ein hoch gesundheitsgefährdender Stoff, dessen Freisetzung schwerwiegende Folgen haben kann.

Wir haben Unterschriften der Mieter mit Forderungen zum Thema Asbestbelastung gesammelt um Ihnen als Eigentümer die Sorgen der Mieter nahezubringen. Zwischenzeitlich wurden an den Baustellen auch Säcke mit der Warnung vor Stoffen nach TRGS 521 oder dem Aufdruck „KMF – kann Krebs hervorrufen“ dokumentiert. Es besteht die Vermutung, dass noch weitere Schadstoffe in den Häusern und Wohnungen vorhanden sein könnten.

Sie können die Mieterschaft beruhigen, indem Sie der Forderung nach Transparenz nachkommen und den Mietern die gefundene Belastung für alle Schadstoffe mitteilen sowie die von Ihnen, oder den von Ihnen beauftragten Firmen getroffenen Maßnahmen zum Schutz der Mieter erläutern.

Laut deutscher Rechtslage sind Eigentümer von Gebäuden verpflichtet, ihre Gebäude so zu betreiben und instand zu halten, dass die Gesundheit der Bewohner nicht gefährdet wird. Der Bauherr ist gemäß Gefahrstoffverordnung vor Umbau-, Modernisierungs- oder Rückbaumaßnahmen zur Gefahrstoffermittlung verpflichtet.

Wir fordern eine **vollständige schriftliche Stellungnahme** über die Schadstoffsituation in unseren Wohnungen und Häusern und erwarten von Ihnen konkrete Antwort auf folgende Fragen:

- 1. Für welche Gebäude wurde und wird die erforderliche Schadstoffermittlung durchgeführt? Zu welchem Zeitpunkt vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt diese?**
- 2. Wurden Schadstoffe in den Wohnungen und Häusern gefunden oder war eine Schadstoffbelastung bereits vorher bekannt?**
- 3. In welchen Häusern, Stockwerken oder Bauteilen befinden sich Schadstoffe?**
- 4. Wann und in welcher Form werden die Mieter über mögliche Risiken informiert?**
- 5. Wie hoch ist die zu erwartete Exposition von Schadstoffen für die einzelnen Häuser?**
- 6. Welche Schutzmaßnahmen für die betroffenen Mieter sind geplant?**

Auf Grundlage dieser Fragen stellen wir folgende **Forderungen**:

- A. Sofortige schriftliche Information der Mieter nach Bekanntwerden von Schadstoffbelastungen in den Häusern und Wohnungen.**
- B. Vorlage prüffähiger, schriftlicher Nachweise** (Laboranalysen, Ergebnis Schadstoffermittlung oder Gutachten), die das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Schadstoffen **für jedes Haus** belegen.
- C. Vorlage aller Anzeigen von Arbeiten mit Schadstoffbelastung an die zuständige Behörde.**
- D. Nennung des oder der Verantwortlichen im Sinne der Vorschriften (z.B. TRGS 519, 521, 524) für die Durchführung der Maßnahmen und der beauftragten Firmen.**
- E. Benennung eines erreichbaren Ansprechpartners, um Fragen und Bedenken der Mieter klären zu können. Dieser kann sowohl vor Ort, per Telefon oder E-Mail erreichbar sein.**
- F. Bescheinigung, dass vor und während der Durchführung der Maßnahmen die Raumluftgrenzwerte in Wohnbereichen der Innenraumrichtlinie des Bundesumweltamtes (festgelegten Grenzwerte für Schadstoffe) eingehalten werden.**
 - Zum Beispiel bei Asbest:
 - Messwert: < 500 Fasern pro m³,
 - sowie: < 1.000 Fasern pro m³ als statistisch berechnete obere Grenze des 95%-Vertrauensbereichs (nach einer Sanierung).
 - Während der Arbeiten: < 1.000 Fasern pro m³ (während einer Sanierung zum Schutz Dritter)
 - Nach Abschluss der Maßnahme: der Richtwert für Innenräume von 0 Fasern pro m³ wird eingehalten.

G. Schriftliche Bestätigung seitens der Geschäftsführung des Quartiers FÜRstenried West, dass alle zugrundeliegenden Vorschriften jederzeit eingehalten wurden und zu keinem Zeitpunkt eine Gesundheitsgefahr für die Bewohner besteht oder bestanden hat.

H. Fachgerechte Reinigung aller Häuser und Wohnungen, in denen Arbeiten stattgefunden haben **und anschließendes Messen der Schadstoffbelastung (Freimessen)**. **Information der Mieter über die Messergebnisse.**

Die Informationen sind an die E-Mailadresse des Sprecherrats der Mietergemeinschaft Fürstenried West zu richten: mietergemeinschaft_fuerstenried@web.de

Wir setzen Ihnen hierfür eine **Frist bis zum 19.12.2025**. Sollte bis dahin keine vollständige Antwort und Nachweisführung erfolgen, wird die Mietergemeinschaft **unabhängige Gutachten über die Schadstoffsituation in den einzelnen Häusern beauftragen** und Ihnen die **Kosten in Rechnung stellen**.

Wir erwarten eine **klare, überprüfbare und fristgerechte Stellungnahme**. Dieses Thema duldet keinen Aufschub – es geht um den **Gesundheitsschutz der Bewohner**. Eine Hinhaltetaktik werden wir nicht akzeptieren.

Mit freundlichen Grüßen

Der Sprecherrat der Mietergemeinschaft Fürstenried West

Unterschriften der Haussprecher:

Im Anhang: Unterschriften der Mieter, die sich unserer Forderung anschließen.