



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND VERMIETER

Risse, Feuchtigkeit, Wasserschaden: Was jetzt zu tun ist

Die 6 häufigsten Bauschäden, wie man die Ursache findet und wer am Ende zahlt.

- ✓ Typische Schäden mit Fotos
- ✓ Gewährleistung und Versicherung
- ✓ Richtig handeln im Schadensfall
- ✓ Checkliste für den Schadensfall

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Wer nur das Symptom beseitigt, repariert zweimal.

Ein Riss in der Wand, ein brauner Fleck an der Decke, ein feuchter Keller: Fast jeder Hauseigentümer steht irgendwann vor einem Schaden und fragt sich, wie schlimm er ist und was jetzt zu tun ist.

Als Bausachverständiger sehe ich immer wieder dasselbe Muster. Der Schaden wird überstrichen, verfugt oder geflickt, ohne dass die Ursache bekannt ist. Ein, zwei Jahre später ist er wieder da, oft größer als vorher. Dazu kommen Streit mit Handwerkern, Versicherungen oder Nachbarn, bei dem ohne Dokumentation Aussage gegen Aussage steht.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die sechs häufigsten Bauschäden, wie Sie im Schadensfall richtig vorgehen und wer für welchen Schaden in Frage kommt.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

17+

Jahre Bau- und
Sanierungspraxis

2.300+

Begutachtungen

4,9 / 5

Kundenbewertung

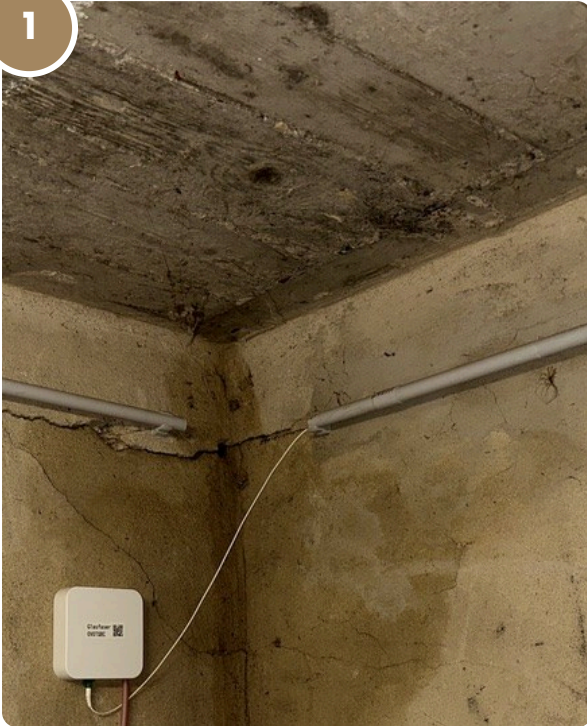
PFLICHTEN IM SCHADENSFALL: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Wer einen versicherten Schaden hat, muss ihn in der Regel unverzüglich melden und nach Möglichkeit für die Abwendung und Minderung des Schadens sorgen (§ 82 VVG). Die dafür nötigen Aufwendungen sind grundsätzlich vom Versicherer zu ersetzen (§ 83 VVG). Gleichzeitig sollte der Zustand so dokumentiert werden, dass die Ursache später noch nachvollziehbar ist. Was genau gilt, regeln Ihr Vertrag und die Versicherungsbedingungen. Ansprüche gegen Handwerker oder Bauträger aus einem Bauvertrag verjähren bei Bauwerken grundsätzlich fünf Jahre nach der Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB).

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

WAS ICH IN DER PRAXIS AM HÄUFIGSTEN SEHE

1



Risse in Wänden und Decken

WAS DAHINTERSTECKT

Setzungen des Baugrunds, Temperaturbewegungen, Überlastung, Erschütterungen durch Bauarbeiten oder schlicht Schwinden des Putzes. Auf dem Foto wird ein Riss im Keller mit einem Messgerät über Monate überwacht.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Ein feiner Putzriss ist meist harmlos. Ein Riss, der wächst, durch das Mauerwerk geht oder diagonal von Ecken ausgeht, deutet auf Bewegungen im Gebäude hin und gehört untersucht.

Worauf es ankommt: Verlauf, Breite und Veränderung über die Zeit. Erst die Messung zeigt, ob ein Riss zur Ruhe gekommen ist oder weiterwächst.

2



Feuchter Keller

WAS DAHINTERSTECKT

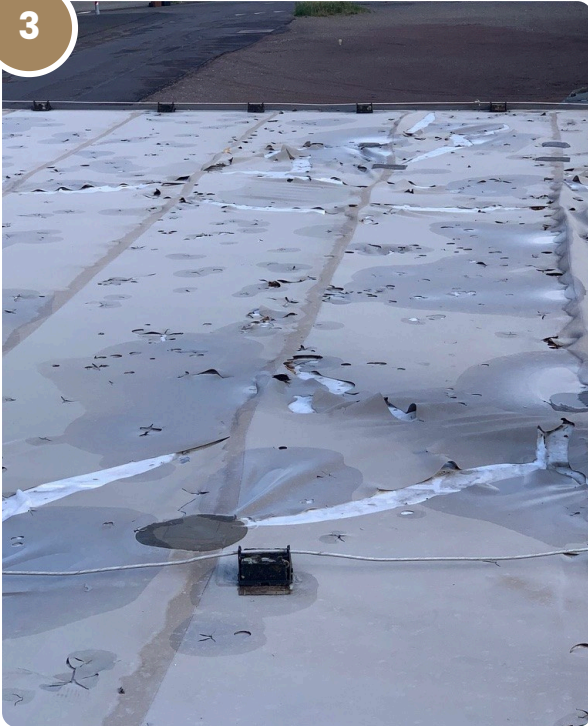
Fehlende oder gealterte Abdichtung, aufsteigende Feuchte, Sickerwasser von außen oder Kondensat, wenn warme Sommerluft in den kühlen Keller gelangt. Salze lassen den Putz abplatzen wie auf dem Foto.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Ob ein Sanierputz reicht oder eine Abdichtung von außen nötig ist, kann einen Unterschied von mehreren zehntausend Euro machen.

Worauf es ankommt: Feuchteverteilung messen, bevor saniert wird. Das Sanierungskonzept muss zur Ursache passen (DIN 18533, WTA-Merkblatt 4-6).

3



Undichtes Dach

WAS DAHINTERSTECKT

Gealterte oder beschädigte Abdichtung am Flachdach wie auf dem Foto, lose oder gebrochene Ziegel und Schieferplatten, undichte Anschlüsse an Kaminen, Gauben und Ortsgängen.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Wasser läuft unter der Abdichtung oft meterweit, bevor es sichtbar wird. Wer nur an der Tropfstelle flickt, hat das Problem beim nächsten Starkregen wieder.

Worauf es ankommt: Die tatsächliche Eintrittsstelle finden und prüfen, wie weit Dämmung und Holz bereits durchfeuchtet sind (DIN 18531, Fachregeln des Dachdeckerhandwerks).

4



Leitungswasser und undichte Bäder

WAS DAHINTERSTECKT

Undichte Rohre und Verbindungen, gealterte Silikonfugen, fehlende oder fehlerhafte Abdichtung unter den Fliesen. Wasserränder wie hier im Treppenhaus zeigen sich oft weit entfernt von der Ursache.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Feuchtigkeit in Estrich und Wänden führt schnell zu Schimmel. Je länger der Schaden unentdeckt bleibt, desto größer wird der Sanierungsaufwand.

Worauf es ankommt: Schnell handeln, Ursache sicher eingrenzen und für die Versicherung sauber dokumentieren (DIN 18534 für Abdichtungen in Innenräumen).

5



Schäden an Holzbauteilen

WAS DAHINTERSTECKT

Dauerhafte Feuchtigkeit an Balkenköpfen, Sparren, Traufen und Fachwerk. Daraus entstehen Fäulnis und oft auch Pilz- oder Insektenbefall. Betroffen sind besonders Holzbalkendecken unter Bädern und Bauteile an undichten Dachrinnen.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Geschädigtes Holz verliert Tragfähigkeit. Wird der Schaden spät erkannt, müssen ganze Balken oder Teile des Dachstuhls ersetzt werden.

Worauf es ankommt: Holzfeuchte messen, Restquerschnitt prüfen und die Feuchtequelle abstellen (DIN 68800 Holzschutz). Bei Tragfähigkeitsfragen gehört ein Statiker dazu.

6



Abplatzungen an Beton und Putz

WAS DAHINTERSTECKT

Rostende Bewehrung, die das Betongefüge absprengt, Frost-Tau-Wechsel bei durchfeuchtetem Putz oder eine zu geringe Betondeckung. Typisch an Balkonen, Brüstungen und Fertigteilfassaden.

WAS DAS FÜR SIE BEDEUTET

Sichtbare Abplatzungen sind oft nur die Spitze. Ist die Bewehrung angegriffen, schreitet der Schaden weiter fort und kann die Standsicherheit betreffen.

Worauf es ankommt: Ausmaß und Ursache feststellen, bevor nur gespachtelt wird. Betoninstandsetzung folgt eigenen Regeln (Instandhaltungs-Richtlinie des DAfStb, DIN EN 1504).

SCHRITT FÜR SCHRITT

So gehen Sie richtig vor

1. Sichern

Wasser abstellen, Strom in betroffenen Bereichen abschalten, Gefahrenstellen absperren.

2. Dokumentieren

Fotos mit Datum, Übersicht und Details, Maßstab daneben. Feuchte Stellen und Wasserränder markieren.

3. Melden

Versicherung, Vermieter oder Hausverwaltung unverzüglich informieren, bei Neubauten den Bauträger schriftlich.

4. Ursache klären

Messen statt raten:
Feuchteverteilung, Rissverlauf, Holzfeuchte. Erst dann ist klar, was zu tun ist.

5. Sanieren

Sanierungskonzept passend zur Ursache. Angebote vergleichen und den Umfang festlegen.

6. Kontrollieren

Nach der Sanierung prüfen, ob die Ursache beseitigt und der Schaden fachgerecht behoben ist.



Links: Bauteilöffnung im Bad, um den Verlauf der Abdichtung zu prüfen. Rechts: Wasserfleck an der Decke mit Rissen im Putz, typisch für einen Eintrag von oben.

Häufige Fehler

- Flecken überstreichen, bevor die Ursache bekannt ist
- Bauteile ohne Dokumentation entfernen
- Schaden erst Wochen später melden
- Sanierung ohne Messung beauftragen

Besser so

- Erst dokumentieren, dann eingreifen
- Ursache neutral feststellen lassen
- Fristen und Meldepflichten beachten
- Nach der Sanierung kontrollieren



GEWÄHRLEISTUNG, VERSICHERUNG, VERURSACHER

Wer zahlt für den Schaden?

Wer am Ende für einen Bauschaden aufkommt, hängt von der Ursache ab. Deshalb ist die neutrale Feststellung der Ursache so wichtig: Sie entscheidet, an wen Sie sich wenden.

Neubau und Sanierung

Mängel an Bauleistungen: Ansprüche gegen Bauträger oder Handwerker innerhalb der Gewährleistung, bei Bauwerken grundsätzlich fünf Jahre ab Abnahme.

Wohngebäudeversicherung

Typisch versichert sind Leitungswasser, Sturm, Hagel und Feuer. Elementarschäden wie Starkregen oder Rückstau nur mit Zusatzbaustein.

Baustelle nebenan

Schäden durch Erschütterung oder Grundwasserabsenkung: Anspruch gegen den Verursacher. Ohne Dokumentation des Vorzustands schwer nachweisbar.

Mietverhältnis

Mieter müssen Mängel unverzüglich anzeigen (§ 536c BGB). Die Ursache entscheidet, ob Vermieter oder Mieter verantwortlich ist.

Immobilienkauf

Gewährleistung meist ausgeschlossen. Ausnahme: Der Verkäufer hat einen bekannten Mangel arglistig verschwiegen (§ 444 BGB).

Eigene Instandhaltung

Verschleiß und unterlassene Wartung sind in der Regel weder versichert noch gewährleistungspflichtig.

EINORDNUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Ob ein Schaden versichert ist, ob Gewährleistungsansprüche bestehen oder ein Dritter haftet, lässt sich erst beurteilen, wenn die Ursache feststeht. Ein Bauschadengutachten liefert diese Grundlage für Gespräche mit Versicherung, Handwerker oder Gegenseite. Die rechtliche Bewertung im Streitfall gehört in die Hände eines Fachanwalts für Bau- und Architektenrecht oder für Versicherungsrecht.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

ZUM AUSDRUCKEN

Checkliste für den Schadensfall

Je besser der Schaden dokumentiert ist, desto einfacher lassen sich Ursache und Verantwortung klären.

Sofort

- ☐ Wasser oder Strom abstellen, falls nötig
- ☐ Gefahrenstellen sichern
- ☐ Betroffene Möbel und Gegenstände in Sicherheit bringen
- ☐ Fotos vor jeder Veränderung

Dokumentieren

- ☐ Übersichtsfotos und Detailfotos mit Datum
- ☐ Maßstab oder Zollstock mit ins Bild
- ☐ Wann ist der Schaden aufgefallen?
- ☐ Wetter, Starkregen, Bauarbeiten in der Nähe notieren

Melden

- ☐ Versicherung mit Schadennummer
- ☐ Vermieter oder Hausverwaltung
- ☐ Bauträger oder Handwerker schriftlich
- ☐ Kopien aller Schreiben aufbewahren

Unterlagen

- ☐ Versicherungsvertrag und Bedingungen
- ☐ Bauvertrag, Abnahmeprotokoll, Rechnungen
- ☐ Frühere Reparaturen und Gutachten
- ☐ Baujahr und Pläne des Gebäudes

Sie möchten den Schaden neutral bewerten lassen?

Schicken Sie mir vorab Fotos, ich gebe Ihnen eine erste Einschätzung.

Jetzt anfragen →

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst die Ursache, dann die Sanierung.



Ich untersuche den Schaden vor Ort mit Messtechnik, kläre die Ursache und dokumentiere alles nachvollziehbar. Das Gutachten ist die Grundlage für Handwerker, Versicherung und gegebenenfalls die Gegenseite.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schicken mir Fotos und eine kurze Beschreibung. Ich sage Ihnen, wie ich vorgehen würde.

2

Untersuchung vor Ort

Feuchtemessung, Rissaufnahme, bei Bedarf Thermografie und Bauteilöffnung.

3

Schriftliches Gutachten

Ursache, Ausmaß und Empfehlung zur Sanierung, mit Fotodokumentation.

Klarheit, bevor Sie Geld in die Sanierung stecken.

Bauschadengutachten in NRW ab 499 €. Termin in der Regel innerhalb von 4 Tagen.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](#)**Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Begutachtung des konkreten Objekts und keine Rechtsberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** §§ 82, 83 VVG; §§ 444, 536c, 634a BGB; DIN 18531 (Abdichtung von Dächern); DIN 18533 (Abdichtung erdberührter Bauteile); DIN 18534 (Abdichtung von Innenräumen); DIN 68800 (Holzschutz); DIN EN 1504 und Instandhaltungs-Richtlinie des DAfStb (Betoninstandsetzung); WTA-Merkblatt 4-6 (Nachträgliches Abdichten erdberührter Bauteile). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.