



**GUTACHTER
STEINBACH**

Hauskaufberatung | Bauschäden | Immobilienbewertung



KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND BAUHERREN

Baustelle nebenan? Sichern Sie Ihr Haus ab.

Warum Sie den Zustand Ihres Hauses vor Baubeginn dokumentieren sollten und wie eine Beweissicherung abläuft.

- ✓ 6 Situationen, in denen es darauf ankommt
- ✓ Was eine gute Dokumentation enthält
- ✓ Wer bei neuen Rissen was beweisen muss
- ✓ Checkliste vor, während und nach dem Bau

Michael Steinbach

Bausachverständiger, Beweissicherung und Bauschäden
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

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

VORWORT

Ein Riss, der vorher nicht dokumentiert war, lässt sich später kaum noch zuordnen.

Nebenan wird abgerissen, eine Baugrube ausgehoben oder die Straße aufgerissen. Wochen später entdecken Sie Risse in der Fassade oder im Treppenhaus. Die Frage ist dann: Waren die schon vorher da?

Genau an dieser Frage scheitern viele berechtigte Ansprüche. Ohne eine Dokumentation des Zustands vor Baubeginn steht Aussage gegen Aussage, und der Bauherr oder seine Versicherung verweisen gern auf das Alter des Gebäudes.

Eine Beweissicherung schafft hier Klarheit. Ich dokumentiere den Zustand Ihres Hauses vor Beginn der Arbeiten mit Fotos, Messungen und Rissmarken, und zwar so, dass sich später jede Veränderung nachvollziehen lässt. Dieser Ratgeber zeigt Ihnen, wann das sinnvoll ist und worauf es ankommt.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger, TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter für Bauwerksdiagnostik

17+

Jahre Bau- und
Sanierungspraxis

2.300+

Begutachtungen

4,9 / 5

Kundenbewertung

„Die beste Beweissicherung ist die, die vor dem ersten Baggerbiss gemacht wurde.“

WARUM DER ZEITPUNKT ENTSCHEIDET: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Wer einen Schaden durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück geltend macht, muss in der Regel beweisen, dass der Schaden neu ist und durch die Arbeiten verursacht wurde. Ohne Nachweis des Zustands vor Baubeginn ist dieser Beweis oft kaum zu führen. Ansprüche können sich unter anderem aus § 823 BGB, aus § 909 BGB bei Vertiefung des Nachbargrundstücks und aus dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ergeben.

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

2

Nebenan wird bald gebaut?

Lassen Sie den Zustand Ihres Hauses jetzt dokumentieren.

[Jetzt anfragen →](#)**0228 30402970**

1



Neubau mit Baugrube nebenan

WAS PASSIEREN KANN

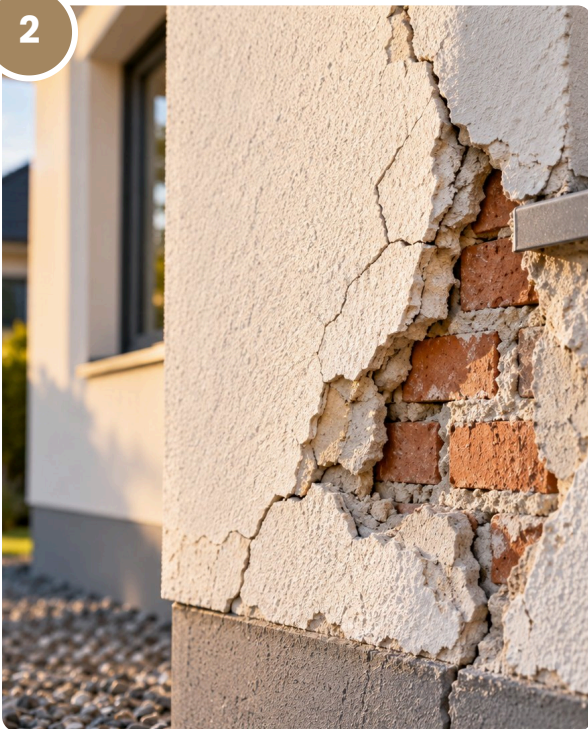
Beim Ausheben einer Baugrube kann das Nachbargrundstück an Halt verlieren. Wird zusätzlich das Grundwasser abgesenkt, setzt sich der Boden unter Fundamenten teils ungleichmäßig.

TYPISCHE FOLGEN

Setzungsrisse in Fassade und Kellerwänden, klemmende Fenster und Türen, Risse an Anschlüssen zwischen Haus und Anbau.

Wann handeln: Sobald Sie von den Bauplänen erfahren, spätestens aber vor Beginn der Erdarbeiten.

2



Abriss, Rammarbeiten und schwere Maschinen

WAS PASSIEREN KANN

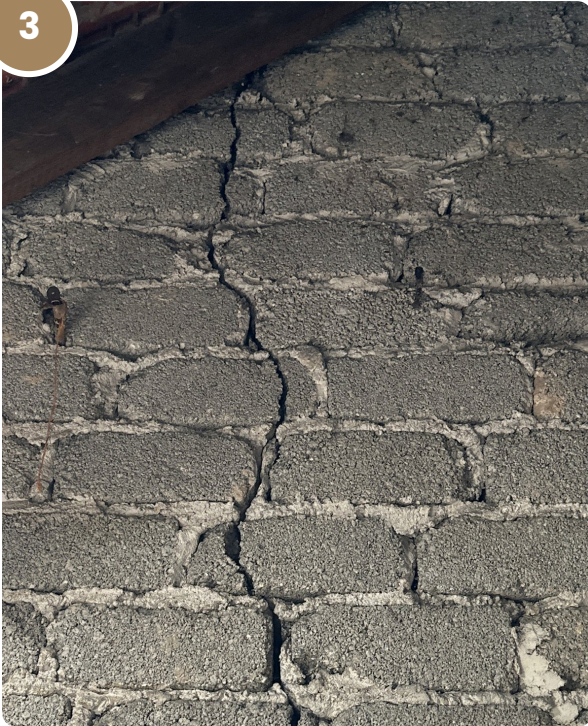
Erschütterungen durch Abbruch, Rammen oder Rütteln von Spundwänden, Verdichtungswalzen und schweren Lkw übertragen sich über den Boden auf benachbarte Gebäude.

TYPISCHE FOLGEN

Putzabplatzungen, Risse an Fenster- und Türecke, gelöste Fliesen, Schäden an empfindlichen Bauteilen wie Stuck oder Kaminen.

Wann handeln: Vor Beginn der Abbruch- oder Rammarbeiten. Bei längeren Baustellen ist eine Zwischenbegehung sinnvoll.

3



Straßen-, Kanal- und Leitungsbau

WAS PASSIEREN KANN

Arbeiten an Straße, Kanal oder Versorgungsleitungen finden oft direkt vor der Haustür statt, über Wochen und mit schwerem Gerät. Die Auftraggeber sind meist Kommunen oder Versorger.

TYPISCHE FOLGEN

Risse im Mauerwerk, Schäden an Hausanschlüssen, abgesackte Zufahrten und Treppen, Risse in älteren Wänden wie hier im Bimsmauerwerk.

Wann handeln: Sobald die Baumaßnahme angekündigt ist. Häufig lassen auch die Auftraggeber selbst eine Beweissicherung erstellen. Fragen Sie nach einer Kopie und seien Sie bei der Begehung dabei.

4



Umbau oder Sanierung am Nachbarhaus

WAS PASSIEREN KANN

Bei Reihen- und Doppelhäusern sind Wände, Dächer und Fundamente direkt verbunden. Durchbrüche, Dachabriss oder Aufstockungen beim Nachbarn wirken unmittelbar auf Ihr Haus.

TYPISCHE FOLGEN

Risse an der gemeinsamen Giebelwand, Feuchteschäden durch offene Anschlüsse, Schäden an Dachrändern und Kaminen.

Wann handeln: Vor Beginn der Arbeiten, idealerweise abgestimmt mit dem Nachbarn. Eine gemeinsame Dokumentation vermeidet später Streit.

5



Bevor ein Schaden repariert wird

WORUM ES GEHT

Nach einem Wasserschaden, bei Baumängeln oder vor einer Sanierung muss der Schaden oft schnell beseitigt werden. Danach ist der ursprüngliche Zustand nicht mehr nachvollziehbar.

WARUM DAS WICHTIG IST

Versicherung, Handwerker, Bauträger oder Vermieter streiten häufig über Ursache und Umfang. Was nicht dokumentiert ist, lässt sich nach der Reparatur nicht mehr beweisen.

Wann handeln: Bevor Sie Handwerker beauftragen oder Bauteile öffnen und entfernen lassen.

6



Vorhandene Schäden, die sich verändern könnten

WORUM ES GEHT

Manche Schäden sind schon da, wenn eine Baustelle beginnt: lose Steine, kleine Risse, ältere Abplatzungen. Entscheidend ist dann, ob sie sich durch die Arbeiten verschlimmern.

WARUM DAS WICHTIG IST

Nur wer Lage, Länge und Breite vorhandener Risse genau festhält, kann später zeigen, dass sie gewachsen sind. Rissmarken machen Bewegungen sichtbar.

Wann handeln: Vor Baubeginn, mit einer zweiten Begehung während oder nach den Arbeiten.



WORAUF ES ANKOMMT

Handyfotos sind gut. Eine Beweissicherung ist mehr.

Eigene Fotos sind besser als nichts. Im Streitfall zählt aber, ob eine Dokumentation vollständig, nachvollziehbar und neutral ist. Darauf achte ich bei jeder Beweissicherung:

Vollständig

Alle relevanten Bereiche: Fassade, Keller, Treppenhaus, Wohnräume, Dach, Außenanlagen und Zufahrten, nicht nur die offensichtlichen Stellen.

Mit Datum und Ort

Jedes Foto mit Zeitstempel, fortlaufend nummeriert und dem Raum oder Bauteil zugeordnet.

Gemessen

Rissbreiten und Rissverläufe mit Messmitteln erfasst, nicht nur fotografiert.

Rissmarken

Markierungen an wichtigen Rissen machen spätere Bewegungen eindeutig sichtbar.

Neutral

Sachliche Beschreibung des Zustands ohne Wertung, damit die Dokumentation auch für die Gegenseite nachvollziehbar ist.

Wiederholbar

Gleiche Standpunkte und Ausschnitte bei der Abschlussbegehung, damit Vorher und Nachher direkt vergleichbar sind.

Eine Beweissicherung kostet einen Bruchteil dessen, was ein unbewiesener Schaden kosten kann.

SCHRITT FÜR SCHRITT

Vor, während und nach der Baustelle

Vorher

Beweissicherung Ihres Hauses vor Beginn der Arbeiten. Kopie der Dokumentation an den Bauherrn senden, idealerweise mit Bestätigung des Empfangs. Fragen, ob der Bauherr selbst eine Beweissicherung beauftragt hat.

Während

Neue Risse oder Veränderungen sofort mit Datum fotografieren und dem Bauherrn schriftlich melden. Bei stärkeren Erschütterungen oder Bewegungen eine Zwischenbegehung veranlassen.

Nachher

Abschlussbegehung mit denselben Standpunkten wie vorher. Veränderungen werden gegenübergestellt und bewertet. Auf dieser Grundlage lassen sich Ansprüche sachlich klären.

FACHLICHE EINSCHÄTZUNG ZU BEWEIS UND ANSPRÜCHEN

Eine privat beauftragte Beweissicherung ist im Streitfall ein Parteigutachten. Sie wird vom Gericht freigewürdigt, ist aber häufig das entscheidende Beweismittel, weil sie den Zustand vor Baubeginn festhält, den später niemand mehr rekonstruieren kann. Zeichnet sich bereits ein Streit ab, kommt zusätzlich ein selbständiges Beweisverfahren nach §§ 485 ff. ZPO in Betracht, in dem das Gericht einen Sachverständigen bestellt. Ansprüche auf Schadensersatz verjähren in der Regel nach drei Jahren ab Ende des Jahres, in dem Schaden und Schädiger bekannt wurden (§§ 195, 199 BGB). Für die rechtliche Durchsetzung empfiehlt sich anwaltliche Unterstützung.

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

Für Bauherren und Bauträger: Auch wer selbst baut, profitiert von einer Beweissicherung an den Nachbargebäuden. Sie schützt vor Ansprüchen für Schäden, die schon vor Baubeginn vorhanden waren, und ist bei vielen Bauvorhaben ohnehin sinnvoll oder gefordert.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Ihre Checkliste bei einer Baustelle nebenan

Haken Sie ab, was erledigt ist. Je früher Sie anfangen, desto besser ist Ihre Position, falls später Schäden auftreten.

Sobald Sie von der Baustelle erfahren

- ☐ Bauherrn und Art der Arbeiten notieren
- ☐ Geplanten Baubeginn erfragen
- ☐ Beim Bauherrn nach einer Beweissicherung fragen
- ☐ Eigene Beweissicherung beauftragen

Vor Baubeginn

- ☐ Begehung mit dem Sachverständigen
- ☐ Vorhandene Risse markieren und messen lassen
- ☐ Dokumentation an den Bauherrn senden
- ☐ Versicherungsunterlagen bereitlegen

Während der Bauzeit

- ☐ Neue Risse sofort fotografieren, mit Datum
- ☐ Erschütterungen und Ereignisse notieren
- ☐ Schäden schriftlich beim Bauherrn melden
- ☐ Bei Auffälligkeiten Zwischenbegehung

Nach Bauende

- ☐ Abschlussbegehung vereinbaren
- ☐ Vorher und Nachher vergleichen lassen
- ☐ Ansprüche schriftlich geltend machen
- ☐ Verjährungsfristen im Blick behalten

Die Baustelle beginnt bald oder läuft schon?

Dann ist jetzt der richtige Zeitpunkt für eine Beweissicherung.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Dokumentieren Sie heute, was morgen zählt.



Ich erstelle Beweissicherungen für Eigentümer, Nachbarn, Bauherren und Bauträger. Unabhängig, vollständig und so dokumentiert, dass sie auch für die Gegenseite nachvollziehbar ist.

1

Kurze Abstimmung

Sie schildern mir das Bauvorhaben und Ihr Gebäude. Ich nenne Ihnen Umfang und Zeitpunkt.

2

Begehung vor Baubeginn

Vollständige Aufnahme mit Fotos, Messungen und Rissmarken, in der Regel kurzfristig.

3

Schriftliche Dokumentation

Übersichtlich nach Räumen und Bauteilen geordnet, auf Wunsch mit Abschlussbegehung nach Bauende.

Warten Sie nicht, bis der erste Riss da ist.

Ein kurzes Gespräch klärt, was für Ihr Gebäude sinnvoll ist.

[Beweissicherung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](tel:022830402970)**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 vor Ort und keine Rechtsberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Bausachverständigen, keine anwaltliche Beratung. **Grundlagen:** §§ 823, 906 Abs. 2, 909 BGB; §§ 195, 199 BGB (Verjährung); §§ 485 ff. ZPO (selbständiges Beweisverfahren). Fotos teils aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.