



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Fachwerkhaus sanieren: Was Sie wissen sollten

Holz, Gefache, Feuchte und Dämmung: Wie Sie Schäden am Fachwerk erkennen, welche Fehler bei der Sanierung teuer werden und was bei Denkmalschutz und Förderung gilt.

- ✓ 6 Schwachstellen mit Fotos aus der Praxis
- ✓ Denkmalschutz, GModG und Förderung
- ✓ Feuchte im Holz richtig beurteilen
- ✓ Checkliste für Kauf und Sanierung

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5

www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Ein Fachwerkhaus verzeiht viel, nur keine falschen Baustoffe.

Fachwerkhäuser stehen oft seit Jahrhunderten. Die meisten Schäden, die ich an ihnen sehe, sind trotzdem jung: Sie stammen aus Sanierungen der letzten Jahrzehnte.

Zementputz in den Gefachen, dichte Anstriche auf dem Holz, Dampfsperren hinter der Innenverkleidung: Was im Neubau richtig ist, sperrt im Fachwerk die Feuchtigkeit ein. Das Holz fault dann unbemerkt von innen.

Dieser Ratgeber zeigt die sechs typischen Schwachstellen eines Fachwerkhauses, worauf Sie bei Kauf und Sanierung achten sollten und was bei Denkmalschutz, Energiegesetz und Förderung gilt.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Was ein Fachwerkhaus anders macht

Holz

arbeitet, quillt und
schwindet mit der
Feuchte

Gefache

meist Lehm, Ziegel
oder Bruchstein

Fugen

zwischen Holz und
Gefach die
häufigste
Schwachstelle

Feuchte

muss austrocknen
können, nach
innen und außen

Statik

tragendes
Holzgerüst, jede
Schwächung zählt

Die Grundregel jeder Fachwerksanierung: Die Konstruktion muss Feuchtigkeit schneller abgeben können, als sie aufnimmt.

AUS DER PRAXIS

1



Schwelle und Sockel

WAS ICH SEHE

Schwellbalken, die auf Höhe des Pflasters liegen, mit Bewuchs, Spritzwasserspuren und weichem, zerfasertem Holz an der Unterseite.

DARAUF ACHTEN

Die Schwelle ist das am stärksten belastete Holz des Hauses. Sie braucht Abstand zum Gelände, einen trockenen Sockel und Schutz vor Spritzwasser. Wurde das Pflaster über die Jahre angehoben, liegt das Holz oft dauerhaft im Nassen.

Wichtig: Geschädigte Schwellen tragen die Ständer darüber. Ein Austausch ist Arbeit für Zimmerer mit Fachwerkerfahrung, oft mit Abstützen der Wand.

2



Morsches und befallenes Holz

WAS ICH SEHE

Hölzer, die außen noch fest wirken, beim Abklopfen hohl klingen oder sich mit dem Schraubendreher eindrücken lassen. Dazu Fraßlöcher, Bohrmehl oder Pilzgeflecht.

DARAUF ACHTEN

Unter dichten Lacken fault Holz von innen. Vor jeder Sanierung sollten alle Hölzer geprüft und Art und Umfang des Befalls bestimmt werden. Echter Hausschwamm erfordert besondere Maßnahmen nach DIN 68800-4.

Tipp: Geschädigtes Holz wird mit gleicher Holzart und zimmermannsmäßigen Verbindungen ersetzt, nicht mit Stahlwinkeln, Bauschaum oder Spachtelmasse.

3



Gefache und Fugen

WAS ICH SEHE

Offene Fugen zwischen Holz und Gefach, abgerissene Putzkanten und Gefache, die mit Zementputz oder harten Dispersionsfarben überarbeitet wurden.

DARAUF ACHTEN

Durch die Fuge dringt Schlagregen ein und läuft am Holz entlang. Harte, dichte Materialien verschärfen das, weil das Wasser nicht mehr austrocknen kann. Gefache und Putze sollten zum Holz passen, meist Lehm oder Kalk.

Wichtig: Fugen werden nicht mit Silikon oder Acryl verschlossen. Sie werden konstruktiv ausgebildet und regelmäßig kontrolliert.

4



Fenster und Anschlüsse

WAS ICH SEHE

Feuchte und dunkle Hölzer unter Fensterbänken, an Laibungen und dort, wo neue Fenster mit Schaum ins alte Fachwerk gesetzt wurden.

DARAUF ACHTEN

An Fenstern sammelt sich Wasser. Fensterbänke brauchen Gefälle und Tropfkanten, Anschlüsse müssen dicht sein, ohne das Holz einzusperren. Bei Austausch auf die Proportionen und die Vorgaben des Denkmalschutzes achten.

Tipp: Neue, dichte Fenster verändern das Raumklima. Lüftung und Innendämmung sollten gleich mitgedacht werden.

5



Feuchte im Holz

WAS ICH SEHE

Hölzer mit deutlich erhöhter Feuchte, oft ohne sichtbaren Schaden an der Oberfläche. Besonders an Wetterseiten, Sockeln, Fensterbrüstungen und hinter Innenverkleidungen.

DARAUF ACHTEN

Bleibt die Holzfeuchte dauerhaft über etwa 20 Prozent, können holzerstörende Pilze wachsen. Eine Feuchtemessung an vielen Stellen zeigt, wo das Problem liegt, bevor Wände geöffnet werden.

Wichtig: Erst die Feuchtequelle beseitigen, dann sanieren. Sonst wiederholt sich der Schaden im neuen Holz.

6



Innendämmung und Innenräume

WAS ICH SEHE

Gipskarton mit Dampfsperre vor dem Fachwerk, Styropor hinter Holzverkleidungen und Schimmel an den Anschlüssen von Decken und Innenwänden.

DARAUF ACHTEN

Sichtfachwerk lässt sich meist nur von innen dämmen. Bewährt haben sich kapillaraktive Systeme wie Holzfaser, Lehm oder Kalziumsilikat, die Feuchte verteilen und wieder abgeben. Die Planung erfolgt mit Nachweis nach den WTA-Merkblättern.

Tipp: Vor der Innendämmung müssen Schlagregenschutz und Feuchte der Außenwand geklärt sein. Eine nasse Wand wird durch Dämmung nicht trocken.

AUF EINEN BLICK

Was zum Fachwerk passt und was nicht

BAUTEIL	BEWÄHRT	HÄUFIGER FEHLER
Gefache und Putz	Lehm, Kalk, diffusionsoffene Anstriche	Zementputz, Dispersionsfarbe
Holz	gleiche Holzart, zimmermannsmäßige Verbindungen	dichte Lacke, Bauschaum, Stahlwinkel als Ersatz
Innendämmung	Holzfaser, Lehm, Kalziumsilikat mit Nachweis	Dampfsperre, Styropor, Gipskarton ohne Planung
Sockel	Abstand zum Gelände, Spritzwasserschutz	Pflaster bis an die Schwelle angehoben
Fugen	konstruktive Ausbildung, regelmäßige Pflege	Silikon und Acryl in der Holzfuge

DENKMALSCHUTZ UND GModG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Viele Fachwerkhäuser sind Baudenkmäler oder liegen in einem Denkmalsbereich. Dann sind Veränderungen am Gebäude in der Regel erlaubnispflichtig, in NRW nach § 9 DSchG NRW. Die Erlaubnis muss vor Beginn der Arbeiten vorliegen. Eingriffe ohne Erlaubnis können Bußgelder und eine Pflicht zur Wiederherstellung nach sich ziehen. Die Anforderungen des Gebäudemodernisierungsgesetzes, etwa an den Wärmeschutz bei Erneuerung von Bauteilen (§ 36 GModG), gelten grundsätzlich auch für Fachwerkhäuser. Bei Baudenkmälern und sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz kann davon abgewichen werden, wenn die Erfüllung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand verursachen würde (§ 105 GModG).

Ob ein Gebäude unter Denkmalschutz steht, klärt die Untere Denkmalbehörde. Diese Einschätzung ersetzt keine Rechtsberatung.

Erst verstehen, dann sanieren

Bei einem Fachwerkhaus entscheidet die Reihenfolge. Erst wird die Feuchtequelle beseitigt, dann das Holz instand gesetzt, danach folgen Gefache, Oberflächen und zuletzt die Dämmung.

Bestandsaufnahme

Holz, Gefache, Feuchte und frühere Eingriffe erfassen, bevor Angebote eingeholt werden.

Erfahrene Fachleute

Zimmerer, Lehmbauer und Planer mit Fachwerkerfahrung. Fachwerk verzeiht keine Standardlösungen.

Erlaubnis zuerst

Bei Baudenkmälern die Maßnahmen vorher mit der Denkmalbehörde abstimmen und schriftlich genehmigen lassen.

Zuschuss

15 % über das BAFA für Dämmung und Fenster, seit 21.07.2026. Bei Baudenkmälern und erhaltenswerter Bausubstanz gelten angepasste technische Anforderungen, mit einem Energieeffizienz-Experten für Baudenkmale.

Steuer beim Denkmal

Erhaltungsaufwand an Baudenkmälern ist steuerlich begünstigt (§ 10f EStG bei Selbstnutzung, § 7i EStG bei Vermietung). Voraussetzung ist eine Bescheinigung der Denkmalbehörde, die Maßnahmen müssen vorher abgestimmt sein.

Nicht doppelt

Wer die Denkmal-Abschreibung nutzt, kann für dieselben Kosten keinen Steuerbonus nach § 35c EStG erhalten.

KAUF UND GEWÄHRLEISTUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Beim Kauf eines Fachwerkhauses wird die Haftung für Sachmängel meist ausgeschlossen. Verdeckte Holzschäden gehen dann in der Regel zulasten des Käufers, es sei denn, der Verkäufer hat sie arglistig verschwiegen (§ 444 BGB). Für Sanierungsarbeiten beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche in der Regel fünf Jahre ab Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), bei vereinbarter VOB/B meist vier Jahre (§ 13 Abs. 4 VOB/B).

Förderbedingungen ändern sich häufig, maßgeblich sind die aktuellen Richtlinien. Diese Einschätzung ersetzt keine Förder-, Steuer- oder Rechtsberatung.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Checkliste Fachwerkhaus

Diese Punkte sollten Sie vor dem Kauf und vor der Sanierung im Blick behalten.

Vor dem Kauf

- ☐ Schwellen und Sockel angesehen
- ☐ Hölzer abgeklopft, Feuchte gemessen
- ☐ Frühere Sanierungen und Materialien erfragt
- ☐ Denkmalstatus bei der Behörde geklärt

Planung

- ☐ Bestandsaufnahme von Holz und Gefachen
- ☐ Feuchtequellen ermittelt
- ☐ Materialien passend zum Fachwerk
- ☐ Erlaubnis und Förderung vor Beginn

Während der Arbeiten

- ☐ Geöffnete Hölzer erneut prüfen
- ☐ Holzersatz zimmermannsmäßig
- ☐ Keine Dampfsperre ohne Nachweis
- ☐ Fotos von verdeckten Bauteilen

Nach den Arbeiten

- ☐ Förmliche Abnahme mit Protokoll
- ☐ Fugen und Sockel jährlich kontrollieren
- ☐ Anstriche diffusionsoffen erneuern
- ☐ Bescheinigungen für Steuer und Förderung

Sie möchten wissen, in welchem Zustand das Fachwerk ist?

Eine Bestandsaufnahme schafft Klarheit vor jeder Entscheidung.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst prüfen, dann sanieren.



Vor dem Kauf oder der Sanierung eines Fachwerkhauses sollten Sie wissen, in welchem Zustand Holz und Gefache wirklich sind. Ich prüfe die Hölzer, messe die Feuchte, bewerte frühere Eingriffe und ordne den Sanierungsbedarf ein. Während der Arbeiten kontrolliere ich die Ausführung, bevor alles verschlossen wird.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schildern mir Haus und Vorhaben. Ich sage Ihnen, wie ich vorgehen würde.

2

Begutachtung vor Ort

Holz, Gefache, Feuchte und Anschlüsse mit Fotodokumentation.

3

Kontrolle und Abnahme

Prüfung der Ausführung während und nach der Sanierung.

Fachwerk erhalten statt Folgeschäden bezahlen.

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

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 Untersuchung des konkreten Objekts, keine statische Beurteilung und keine Rechts-, Steuer- oder Förderberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), §§ 36, 105; Denkmalschutzgesetz NRW, § 9; Bundesförderung für effiziente Gebäude, Einzelmaßnahmen, Stand 21.07.2026; §§ 7i, 10f, 35c EStG; §§ 444, 634a BGB; § 13 VOB/B; DIN 68800 (Holzschutz); WTA-Merkblattreihe 8 (Fachwerkinstandsetzung). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.