



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND BAUHERREN

Fassade dämmen: Was ein gutes WDVS ausmacht

Aufbau, typische Ausführungsfehler und Schäden an Wärmedämmverbundsystemen, und worauf Sie während der Arbeiten achten sollten.

- ✓ Der Aufbau Schicht für Schicht
- ✓ Dämmstoffe im Vergleich
- ✓ Die 6 häufigsten Fehler mit Fotos
- ✓ Kontrollpunkte vor dem Verputzen

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

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

VORWORT

Was unter dem Putz passiert, sieht man später nicht mehr.

Eine gedämmte Fassade senkt die Heizkosten, verbessert den Wohnkomfort und schützt das Mauerwerk. Wärmedämmverbundsysteme, kurz WDVS, sind dafür die häufigste Lösung.

Als Bausachverständiger sehe ich aber auch die Kehrseite: Algen an der frischen Fassade, abgezeichnete Dübel, Risse, Feuchte am Sockel. Fast immer liegt die Ursache in der Ausführung, und die ist nach dem Verputzen nicht mehr sichtbar.

Dieser Ratgeber erklärt den Aufbau eines WDVS, zeigt die häufigsten Fehler aus der Praxis und gibt Ihnen eine Liste, was Sie während der Arbeiten kontrollieren sollten, solange das noch möglich ist.



Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

Der Aufbau von innen nach außen

Wand Tragfähiger, trockener und ebener Untergrund	Kleber Rand-Wulst-Punkt oder vollflächig	Dämmung EPS, Mineralwolle oder Holzfaser	Dübel je nach Untergrund und Windlast	Armierung Unterputz mit Gewebe gegen Risse	Oberputz Witterungsschutz und Optik
---	--	--	---	--	---

Ein WDVS ist ein geprüftes System. Kleber, Dämmstoff, Dübel, Gewebe und Putz müssen zur bauaufsichtlichen Zulassung des Herstellers passen. Systemfremde Teile gefährden Gewährleistung und Brandschutz.

AUS DER PRAXIS

1



Zu wenig Kleber

WAS ICH SEHE

Dämmplatten, die nur mit einzelnen Klebepunkten befestigt sind. Beim Rückbau dieser Fassade zeigte sich, wie wenig Kontaktfläche vorhanden war.

DIE FOLGE

Hinter den Platten zirkuliert Luft, die Dämmwirkung sinkt. Die Platten können sich bewegen, das führt zu Rissen und im schlimmsten Fall zum Ablösen.

Richtig: Rand-Wulst-Punkt-Verfahren mit einem umlaufenden Kleberrand und einer Mindest-Klebefläche nach Herstellerangabe, häufig mindestens 40 Prozent.

2



Offene Fugen und Kleber in den Stößen

WAS ICH SEHE

Spalten zwischen den Platten, die mit Kleber oder Bauschaum unsauber gefüllt wurden, wie auf diesem Foto. Kreuzfugen statt versetzter Plattenstöße.

DIE FOLGE

Wärmebrücken und Spannungsrisse, die sich später im Putz als Linien abzeichnen.

Richtig: Platten dicht gestoßen und im Verband verlegt, kein Kleber in den Fugen. Fugen über 2 mm mit Dämmstreifen oder geeignetem Füllschaum schließen.

3



Dübel, die sich später abzeichnen

WAS ICH SEHE

Dübel, die zu tief oder zu flach sitzen oder nicht abgedeckt sind. Hier wurden die Dübel versenkt montiert, die Abdeckung mit Dämmstoffrondellen fehlt noch.

DIE FOLGE

Helle oder dunkle Punkte im Putz, sogenannte Leopardeneffekte. An diesen Stellen bildet sich eher Tauwasser, Algen siedeln sich bevorzugt an.

Richtig: Dübelanzahl und -bild nach Zulassung und Windlast. Versenkt montierte Dübel mit Rondellen abdecken, aufliegende Dübel bündig setzen und vorspachteln.

4



Sockel ohne Sockeldämmung

WAS ICH SEHE

Normale Fassadendämmplatten, die bis auf das Pflaster geführt werden, ohne Sockelprofil, Abdichtung oder Spritzwasserschutz.

DIE FOLGE

Der Dämmstoff saugt Spritzwasser auf, der Putz wird dauerhaft feucht und platzt bei Frost ab. Algen und Verschmutzungen folgen.

Richtig: Im Spritzwasserbereich feuchteunempfindliche Sockel- oder Perimeterdämmplatten, eine Abdichtung bis etwa 30 cm über Gelände und ein Kiesstreifen vor der Fassade.

5



Undichte Anschlüsse an Fenstern

WAS ICH SEHE

Fehlende Anschlussprofile oder Dichtbänder an Fenstern, Fensterbänken und Durchdringungen. Hier sammelt sich Feuchtigkeit, Algen und Moos wachsen in der Fuge.

DIE FOLGE

Wasser dringt hinter den Putz und in die Dämmung. Die Schäden breiten sich unbemerkt aus.

Richtig: Systemgerechte Anschlussprofile, Dichtbänder an Fensterbänken mit seitlichen Bordprofilen und ausreichender Überstand der Fensterbank.

6



Abplatzungen und Hohlstellen

WAS ICH SEHE

Putzschichten, die sich lösen, Beulen oder Hohlstellen, Spechtlöcher und mechanische Beschädigungen im Erdgeschoss.

DIE FOLGE

Über jede Öffnung gelangt Wasser in das System. Kleine Schäden sollten deshalb zeitnah fachgerecht ausgebessert werden.

Richtig: Ausbesserungen mit Systemkomponenten. In stark beanspruchten Bereichen eine verstärkte Armierung, zum Beispiel ein Panzergewebe.

VOR DEM AUFTRAG

Dämmstoffe und Planung

DÄMMSTOFF	STÄRKEN	ZU BEACHTEN
EPS (Polystyrol)	günstig, leicht, gute Dämmwirkung	brennbar, Brandschutzmaßnahmen nötig; Algenneigung
Mineralwolle	nicht brennbar, diffusionsoffen, guter Schallschutz	teurer, schwerer, empfindlicher bei Feuchte während der Bauphase
Holzfaser	nachwachsend, guter sommerlicher Wärmeschutz	dicker bei gleicher Dämmwirkung, teurer, Feuchteschutz wichtig

Untergrund

Vorher prüfen: tragfähig, trocken, eben? Alte Anstriche, Risse oder Feuchte müssen vorab behandelt werden.

Dachüberstand

Reicht er nach der Dämmung noch aus? Sonst muss das Dach verlängert werden.

Fensterbänke

Alte Fensterbänke sind nach der Dämmung zu kurz und müssen ersetzt werden.

Brandschutz

Bei EPS ab bestimmten Dämmstärken sind Brandriegel aus nicht brennbarem Material vorgeschrieben.

Grenzbebauung

Steht das Haus an der Grundstücksgrenze, kann die Dämmung auf das Nachbargrundstück ragen.

Algenschutz

Mineralische, dickere Putze und ein guter Dachüberstand helfen mehr als Biozide, die mit der Zeit auswaschen.

RECHT UND FÖRDERUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Wer im Bestand größere Teile der Fassade erneuert, muss in der Regel energetische Mindestanforderungen einhalten. Nach dem bisherigen Gebäudeenergiegesetz galt das, wenn mehr als 10 Prozent der Fassadenfläche erneuert werden. Ob und wie diese Regeln im neuen Gebäudemodernisierungsgesetz fortgelten, sollte vor der Planung mit einem Energieberater geklärt werden. In NRW muss ein Nachbar eine nachträgliche Wärmedämmung, die bis zu 25 cm über die Grenze ragt, unter bestimmten Voraussetzungen dulden (§ 23a NachbG NRW). Fördermittel gibt es nur, wenn der Antrag vor Auftragsvergabe gestellt wird.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine Energie-, Förder- oder Rechtsberatung.



WÄHREND DER BAUPHASE

Kontrolle vor dem Verputzen

Die wichtigsten Punkte eines WDVS sind nach dem Verputzen nicht mehr zu sehen. Eine Kontrolle in den richtigen Bauphasen ist deshalb viel wirksamer als eine Prüfung der fertigen Fassade.

1. Untergrund

Vor dem Kleben: Tragfähigkeit, Ebenheit, Feuchte, Anschlüsse an Sockel und Dach.

2. Kleben

Klebeverfahren, Klebefläche, Plattenverband, Fugen, Ecken und Laibungen.

3. Dübeln

Dübelbild, Anzahl, Sitz und Abdeckung der Dübel.

4. Anschlüsse

Fenster, Fensterbänke, Rollladenkästen, Durchdringungen und Brandriegel.

5. Armierung

Gewebe überlappend, Diagonalarmierung an Öffnungen, Kantenschutz.

6. Abnahme

Oberputz, Sockel, Spritzwasserbereich und Protokoll mit allen Mängeln.

GEWÄHRLEISTUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Für Arbeiten an einem Bauwerk beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche grundsätzlich fünf Jahre ab Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), bei vereinbarter VOB/B in der Regel vier Jahre (§ 13 Abs. 4 VOB/B). Mängel, die bei der Abnahme bekannt sind, sollten im Protokoll vorbehalten werden. Fotos aus den Bauphasen helfen später, verdeckte Mängel nachzuweisen.

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

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Checkliste Fassadendämmung

Diese Punkte sollten Sie vor, während und nach den Arbeiten im Blick behalten.

Vor dem Auftrag

- ☐ Zustand der Fassade und Feuchte geprüft
- ☐ Dämmstoff und Dicke festgelegt
- ☐ Dachüberstand und Fensterbänke berücksichtigt
- ☐ Förderung vor Auftragsvergabe beantragt

Im Angebot

- ☐ Systemhersteller und Zulassung genannt
- ☐ Sockel- und Brandschutzausbildung enthalten
- ☐ Fensteranschlüsse und Fensterbänke enthalten
- ☐ Gerüst und Nebenarbeiten klar geregelt

Während der Arbeiten

- ☐ Fotos von Klebung und Dübeln
- ☐ Fugen und Plattenverband geprüft
- ☐ Anschlüsse vor dem Armieren kontrolliert
- ☐ Keine Arbeiten bei Frost oder Regen

Nach den Arbeiten

- ☐ Formliche Abnahme mit Protokoll
- ☐ Mängel vorbehalten
- ☐ Systemnachweis und Rechnungen aufbewahren
- ☐ Fassade jährlich auf Schäden ansehen

Sie möchten die Arbeiten begleiten lassen?

Ich prüfe die Ausführung vor dem Verputzen und bei der Abnahme.

Jetzt anfragen →

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Eine Fassade für Jahrzehnte.



Ich prüfe Fassadendämmungen in den entscheidenden Bauphasen, begleite die Abnahme und bewerte Schäden an bestehenden Systemen. Neutral, ohne Verkaufsinteresse und mit Fotodokumentation.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schicken mir Fotos oder das Angebot. Ich sage Ihnen, worauf Sie achten sollten.

2

Kontrolle vor Ort

In den Bauphasen oder bei Schäden an der fertigen Fassade.

3

Abnahme und Dokumentation

Protokoll aller Mängel als Grundlage für die Nachbesserung.

Prüfen, solange man noch etwas sieht.

Bauabnahme in NRW ab 799 €, Bauschadengutachten ab 499 €. Termin in der Regel innerhalb von 4 Tagen.

[Kostenlose Ersteinschätzung 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 Untersuchung des konkreten Objekts, keine Energieberatung und keine Rechtsberatung. Maßgeblich sind die Zulassung des jeweiligen WDVS und die Herstellerangaben. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** DIN 55699 (Verarbeitung von WDVS); allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen der Systeme; Richtlinien des Fachverbands WDVS; § 23a Nachbarrechtsgesetz NRW; § 634a BGB; § 13 VOB/B; Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) 2026. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.