



GUTACHTER
STEINBACH



KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Feuchter Keller: Ursachen erkennen, richtig sanieren

Woher die Feuchtigkeit kommt, was wirklich hilft und wofür Sie kein Geld ausgeben sollten.

- ✓ Die 6 häufigsten Ursachen
- ✓ Eine Sanierung Schritt für Schritt
- ✓ Welche Sanierung zu welcher Ursache passt
- ✓ Checkliste zum Beobachten

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

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

VORWORT

Ein feuchter Keller hat immer eine Ursache. Oft mehrere.

Muffiger Geruch, abplatzender Putz, weiße Salzränder: Ein feuchter Keller gehört zu den häufigsten Gründen, warum ich gerufen werde, beim Hauskauf genauso wie bei Eigentümern, die seit Jahren gegen die Feuchte ankämpfen.

Das Problem: Die Angebote für die Sanierung reichen von einem Eimer Farbe bis zur Abdichtung von außen für mehrere zehntausend Euro. Welche Maßnahme sinnvoll ist, hängt allein von der Ursache ab. Und die ist von innen oft nicht auf den ersten Blick zu erkennen.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die häufigsten Ursachen, welche Sanierung jeweils passt und warum Messen vor Sanieren kommt.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Von außen

Bodenfeuchte, Sickerwasser oder drückendes Wasser dringen durch eine fehlende oder gealterte Abdichtung ins Mauerwerk ein.

Von innen

Warme, feuchte Luft kondensiert an kühlen Kellerwänden. Besonders im Sommer, wenn falsch gelüftet wird.

Von unten

Ohne funktionierende Horizontalsperre steigt Feuchtigkeit kapillar im Mauerwerk auf, typisch bei älteren Häusern.

Aus der Technik

Undichte Leitungen, Rückstau aus dem Kanal oder ein defekter Lichtschacht. Das wird oft übersehen.

WORAN SIE DIE URSACHE ERKENNEN KÖNNEN

1

**Kondensat durch falsches Lüften****TYPISCHE ANZEICHEN**

Feuchte Stellen vor allem im Sommer, an kühlen Außenwänden, Rohren und hinter Gegenständen. Oft Schimmel an Kartons und Möbeln. Die Feuchte ist großflächig, nicht scharf begrenzt.

WAS HILFT

Im Sommer nur lüften, wenn es draußen kühler ist, also nachts oder früh morgens. Bei Bedarf ein Luftentfeuchter. Keine Sanierung der Wand nötig.

Wichtig: Diese Ursache ist häufig und kostet am wenigsten. Deshalb sollte sie immer zuerst ausgeschlossen werden.

2

**Aufsteigende Feuchte****TYPISCHE ANZEICHEN**

Ein dunkler, feuchter Streifen im unteren Wandbereich, oft mit einer klaren Grenze. Darüber Salzränder und abplatzender Putz. Typisch bei Häusern ohne oder mit defekter Horizontalsperre.

WAS HILFT

Eine nachträgliche Horizontalsperre, etwa durch Injektion ins Mauerwerk, kombiniert mit einem Sanierputzsystem.

Wichtig: Ob aufsteigende Feuchte vorliegt, zeigt erst eine Messung in verschiedenen Höhen und Tiefen der Wand (WTA-Merkblatt 4-10).

3



Feuchtigkeit von außen

TYPISCHE ANZEICHEN

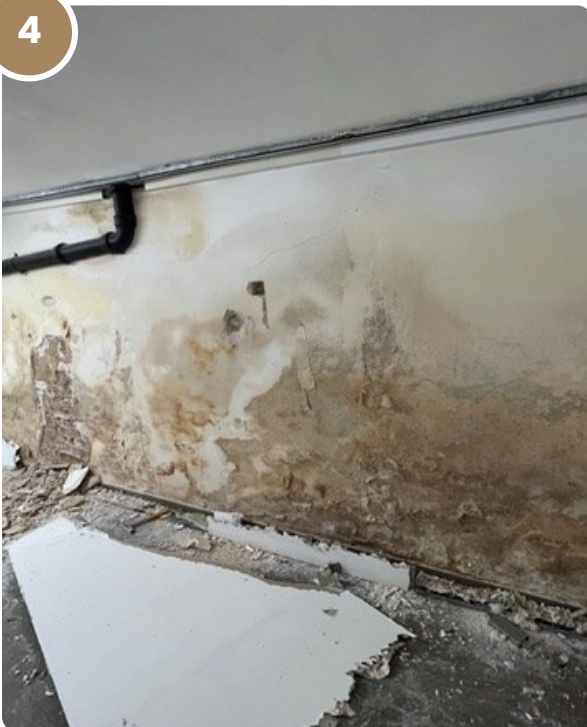
Die ganze erdberührte Wand ist feucht, oft bis unter die Decke. Besonders an Wänden zur Hangseite, unter Lichtschächten und nach starkem Regen. Bei drückendem Wasser auch Wasser auf dem Boden.

WAS HILFT

Am wirksamsten ist eine Abdichtung von außen. Ist das nicht möglich, kann eine Innenabdichtung eine Lösung sein. Lichtschächte und Entwässerung gehören mit dazu.

Wichtig: Welche Abdichtung nötig ist, hängt von der Wasserbeanspruchung ab, also davon, ob nur Bodenfeuchte oder auch Wasser mit Druck ansteht (DIN 18533).

4



Salze und abplatzender Putz

TYPISCHE ANZEICHEN

Weißer Ausblühungen, bröselnder Putz, Farbe, die sich in Blasen ablöst. Die Schäden liegen meist knapp oberhalb der feuchtesten Zone.

WAS HILFT

Salzbelasteten Putz entfernen und ein Sanierputzsystem auftragen, das Salze einlagert. Normaler Putz oder dichte Farben verschlimmern das Problem.

Wichtig: Salze sind eine Folge der Feuchte, nicht die Ursache. Ohne Beseitigung der Ursache hält auch Sanierputz nicht dauerhaft (WTA-Merkblatt 2-9).

5



Leitungen, Rückstau und Kellerabgänge

TYPISCHE ANZEICHEN

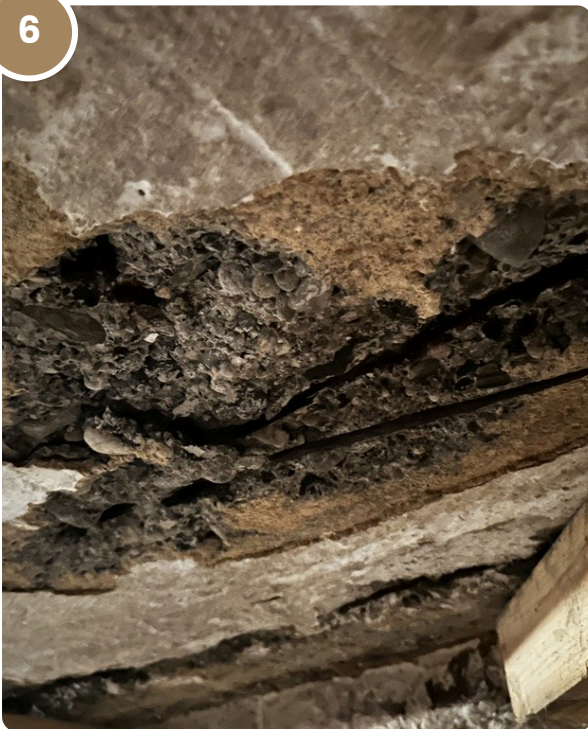
Feuchte an einer eng begrenzten Stelle, an Rohrdurchführungen, unter Bodenabläufen oder an Kelleraußentreppen. Nach Starkregen plötzlich Wasser im Keller.

WAS HILFT

Leitungen prüfen und reparieren, eine Rückstausicherung einbauen, Außentreppen und Bodeneinläufe sauber entwässern.

Wichtig: Ohne Rückstausicherung kann Wasser aus dem Kanal in den Keller drücken. Viele Versicherungen leisten dann nicht.

6



Folgeschäden an Decke und Bewehrung

TYPISCHE ANZEICHEN

Abplatzungen an der Kellerdecke, sichtbare rostige Bewehrung, braune Verfärbungen. Hier musste die Decke bereits provisorisch abgestützt werden.

WAS HILFT

Ursache abstellen und die Decke fachgerecht instand setzen. Bei sichtbarer Bewehrung gehört ein Tragwerksplaner dazu.

Wichtig: Dauerhafte Feuchte schadet nicht nur Putz und Farbe. Sie kann die Tragfähigkeit von Bauteilen beeinträchtigen.

ERST MESSEN, DANN SANIEREN

Welche Sanierung zu welcher Ursache passt

Eine einzelne Messung mit einem Handgerät zeigt nur, ob eine Oberfläche feucht ist. Für die Ursache braucht es mehrere Messpunkte in verschiedenen Höhen, Vergleichswerte von trockenen Wänden, das Raumklima und bei Bedarf Materialproben aus der Tiefe der Wand.

Viele Messgeräte zeigen Digits an, also relative Werte, keine Prozent Wassergehalt. Erst der Vergleich mehrerer Messstellen und die Erfahrung mit dem Baustoff erlauben eine belastbare Aussage.



URSACHE	PASSEND E MASSNAHME	KOSTENRAHMEN
Kondensat	Lüftungsverhalten anpassen, Luftentfeuchter	gering
Leitung oder Rückstau	Reparatur, Rückstausicherung	gering bis mittel
Salze, Putzschäden	Sanierputzsystem nach WTA	mittel
Aufsteigende Feuchte	Horizontalsperre, Sanierputz	mittel bis hoch
Feuchte von außen	Innenabdichtung	mittel bis hoch
Feuchte von außen	Abdichtung von außen mit Freilegen der Wand	hoch

Wofür Sie kein Geld ausgeben sollten

- Dichte Farben oder Fliesen auf feuchten Wänden
- Normaler Putz statt Sanierputz
- Geräte, die Feuchte „elektrisch“ austreiben sollen, ohne Nachweis
- Sanierung ohne vorherige Ursachenklärung

Worauf Sie achten sollten

- Messprotokoll vor der Sanierung
- Sanierungskonzept passend zur Ursache
- Angebote mit gleicher Leistung vergleichen
- Kontrollmessung nach der Sanierung

EIN BEISPIEL AUS DER PRAXIS

Innenabdichtung Schritt für Schritt

So sah die Sanierung eines feuchten Kellers mit Innenabdichtung aus, nachdem die Ursache geklärt war:



1. Bestand

Feuchte Wand, Salze, abplatzender Putz.



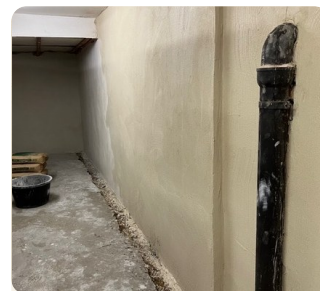
2. Freilegen

Putz bis über die Schadenszone entfernt.



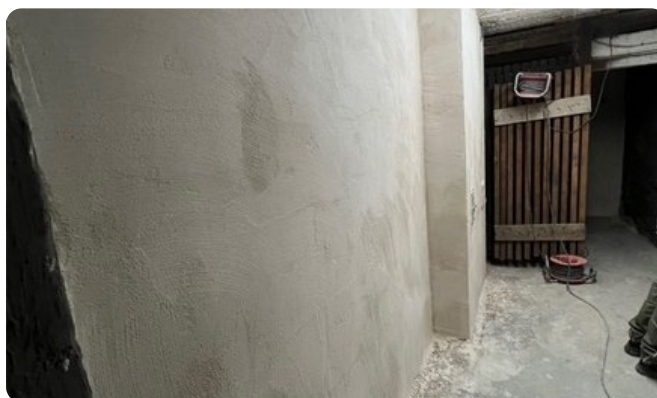
3. Abdichten

Mineralische Dichtschlämme aufgetragen.



4. Sanierputz

Diffusionsoffener Sanierputz als Abschluss.



Ein zweiter Keller vor und nach der Sanierung. Wichtig ist bei jeder Innenabdichtung, dass Wandanschlüsse, Ecken und der Übergang zum Boden sorgfältig ausgeführt werden.

FEUCHTER KELLER BEIM HAUSKAUF: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Ob ein feuchter Keller beim Kauf eines Altbaus ein Mangel ist, hängt vom Baujahr, von der vorgesehenen Nutzung des Kellers und von den Vereinbarungen im Kaufvertrag ab. Häufig ist die Gewährleistung ausgeschlossen. Ansprüche bleiben dann in der Regel nur, wenn der Verkäufer einen bekannten Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB). Klären Sie den Zustand des Kellers deshalb vor dem Notartermin.

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

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Beobachten Sie Ihren Keller

Diese Beobachtungen helfen, die Ursache einzugrenzen. Notieren Sie, was Sie über einige Wochen feststellen.

Wann ist es feucht?

- ☐ Vor allem im Sommer
- ☐ Nach starkem Regen
- ☐ Ganzjährig gleich
- ☐ Nach dem Wäschetrocknen im Keller

Wo ist es feucht?

- ☐ Nur im unteren Wandbereich
- ☐ Ganze Wand bis unter die Decke
- ☐ An einer eng begrenzten Stelle
- ☐ An Rohren, Lichtschächten, Treppen

Wie sieht es aus?

- ☐ Weiße Salzränder
- ☐ Abplatzender Putz oder Farbe
- ☐ Schimmel an Wänden oder Gegenständen
- ☐ Wasser auf dem Boden

Was Sie notieren sollten

- ☐ Fotos mit Datum
- ☐ Raumtemperatur und Luftfeuchte (Hygrometer)
- ☐ Baujahr und bekannte Sanierungen
- ☐ Bisherige Angebote oder Gutachten

Ihre Beobachtungen sind eine gute Grundlage.

Schicken Sie sie mir mit ein paar Fotos für eine erste Einschätzung.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst die Ursache, dann die Sanierung.



Ich untersuche Ihren Keller mit Messtechnik, kläre die Ursache der Feuchtigkeit und sage Ihnen, welche Sanierung sinnvoll ist. Neutral und ohne Verkaufsinteresse, denn ich verkaufe keine Abdichtung.

- 1 Kostenlose Ersteinschätzung**
Sie schicken mir Fotos und Ihre Beobachtungen. Ich sage Ihnen, ob eine Untersuchung sinnvoll ist.
- 2 Messung vor Ort**
Feuchteverteilung, Raumklima und Zustand der Bauteile, innen und außen.
- 3 Schriftliches Gutachten**
Ursache, Ausmaß und eine Empfehlung, welche Sanierung passt.

Messen statt raten spart oft viel Geld.

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 Untersuchung des konkreten Objekts und keine Rechtsberatung. Die Kostenangaben sind grobe Einordnungen und hängen stark vom Einzelfall ab. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** DIN 18533 (Abdichtung von erdberührten Bauteilen); WTA-Merkblatt 4-6 (Nachträgliches Abdichten erdberührter Bauteile); WTA-Merkblatt 4-10 (Injektionsverfahren); WTA-Merkblatt 2-9 (Sanierputzsysteme); DIN EN 12056-4 und DIN 1986-100 (Rückstau); § 444 BGB. Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.