



**GUTACHTER
STEINBACH**

Hauskaufberatung | Bauschäden | Immobilienbewertung

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR KAUFINTERESSENTEN

Hauskauf ohne böse Überraschungen

Die 8 Warnsignale, die Sie bei jeder Besichtigung kennen sollten, bevor Sie einen Notartermin vereinbaren.

- ✓ Warnsignale mit echten Fotos aus der Praxis
- ✓ Checkliste für Ihre Besichtigung
- ✓ Was hinter typischen Schäden stecken kann
- ✓ Kostenlose Ersteinschätzung Ihres Exposés

**Gratis
PDF
RATGEBER**

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

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

VORWORT

Das Exposé zeigt die schönen Seiten. Ich zeige Ihnen die anderen.

Ein Haus kauft man selten mehr als ein- oder zweimal im Leben. Trotzdem fällt die Entscheidung oft nach einer Besichtigung von vierzig Minuten, mit freundlichem Makler und gutem Bauchgefühl.

In mehr als 17 Jahren als Bausachverständiger habe ich über 2.300 Gebäude begutachtet. Viele Käufer rufen mich erst an, wenn der Vertrag unterschrieben ist und im ersten Winter der Keller feucht wird oder hinter der neuen Tapete Schimmel auftaucht. Dann ist es meist zu spät.

Dieser Ratgeber zeigt Ihnen die acht Warnsignale, die mir bei Besichtigungen am häufigsten begegnen, mit Fotos aus meinen eigenen Begutachtungen. Er schärft Ihren Blick. Ob ein Warnsignal harmlos ist oder teuer wird, lässt sich aber nur vor Ort mit Messtechnik und Erfahrung beurteilen. Dabei helfe ich Ihnen gerne.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger, TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter für Schimmel, Feuchtigkeit und Bauwerksdiagnostik

17+

Jahre Bau- und
Sanierungspraxis

2.300+

Begutachtungen

4,9 / 5

Kundenbewertung

„Was Sie vor dem Kauf nicht erkennen, bezahlen Sie nach dem Kauf in aller Regel selbst.“

WARUM DAS SO IST: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG ZUM KAUFRECHT

Beim Kauf gebrauchter Immobilien wird im notariellen Vertrag fast immer die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen. Der Verkäufer haftet dann nur noch, wenn er einen Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie übernommen hat (§ 444 BGB). Arglist muss der Käufer beweisen. Mängel, die Sie bei Vertragsschluss kennen, können Sie nach § 442 BGB grundsätzlich nicht mehr geltend machen. Eine gründliche Prüfung vor dem Kauf ist deshalb Ihr wichtigster Schutz.

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

2

Sie haben schon ein Objekt im Blick?

Schicken Sie mir das Exposé für eine kostenlose Ersteinschätzung.

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

1



Feuchte Kellerwände und abplatzender Putz

WORAN SIE ES ERKENNEN

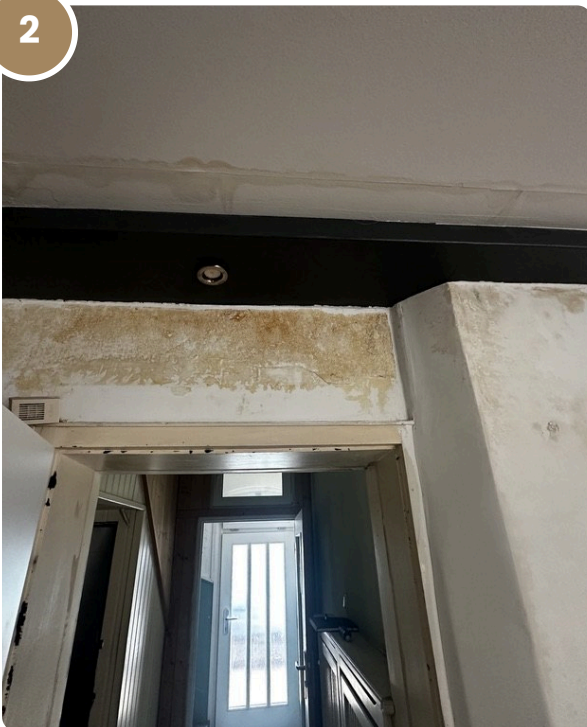
Dunkle Ränder im Sockelbereich, weiße kristalline Beläge, bröselnder Putz, muffiger Geruch. Vorsicht bei frisch gestrichenen Kellerwänden oder laufenden Entfeuchtern.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Eine fehlende oder gealterte Außenabdichtung, aufsteigende Feuchtigkeit mangels Horizontalsperre oder schlicht Kondensat durch falsches Lüften.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Die Kosten reichen je nach Ursache von wenigen Hundert Euro bis zu einem fünfstelligen Betrag. Die Ursache erkennt man nicht mit bloßem Auge.

2



Wasserflecken an Decken und Wänden

WORAN SIE ES ERKENNEN

Gelbliche oder bräunliche Ränder, aufgequollene Tapete, abblätternde Farbe, besonders unter Bädern, unter dem Dach und an Außenwänden.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Ein alter, längst behobener Schaden. Oder eine aktive Leckage in einer Leitung, am Dach oder an einem Anschluss, die weiter Wasser in die Konstruktion trägt.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Ob ein Fleck trocken und alt oder feucht und aktiv ist, zeigt erst die Messung. Davon hängt ab, ob Farbe reicht oder ob saniert werden muss.

3



Licht im Dachstuhl

WORAN SIE ES ERKENNEN

Tageslicht zwischen den Ziegeln, keine Folie unter der Eindeckung, dunkle Verfärbungen an Sparren und Lattung, Bohrmehl unter dem Holz.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Eine Eindeckung ohne Unterspannbahn, durch die Flugschnee und Schlagregen eindringen. Feuchtes Holz, im schlimmsten Fall Pilz- oder Insektenbefall an tragenden Hölzern.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Eine neue Dacheindeckung mit Dämmung gehört zu den teuersten Positionen am Haus. Ob der Dachstuhl selbst noch tragfähig ist, entscheidet über den Umfang.

4



Feuchte an Anschlüssen und Anbauten

WORAN SIE ES ERKENNEN

Flecken und Abplatzungen an Decken neben Terrassentüren, Wintergärten, Balkonen und Flachdächern über Garagen oder Anbauten.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Undichte Übergänge zwischen Bauteilen, verstopfte Abläufe oder eine gealterte Flachdachabdichtung. Das Wasser tritt oft weit entfernt von der eigentlichen Schadstelle aus.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Wer nur an der sichtbaren Stelle repariert, hat den Schaden im nächsten Jahr wieder. Entscheidend ist, den Wasserweg zu finden.

5



Dunkle Spuren an Dachrand und Dachrinne

WORAN SIE ES ERKENNEN

Verfärbte Unterseiten am Dachüberstand, Algen, abblätternde Farbe, Rinnen mit Bewuchs oder Gefälle in die falsche Richtung, Wasserspuren an der Fassade.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Überlaufende oder undichte Rinnen, eine schadhafte Traufe oder ein Dachrand, an dem Wasser dauerhaft in Putz und Mauerwerk zieht.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Was außen wie ein optischer Mangel aussieht, kann innen bereits Feuchtigkeit und Schimmel verursachen.

6



Alte Fenster und morsche Fensterbänke

WORAN SIE ES ERKENNEN

Abblätternder Lack, weiches Holz, bemooste Fensterbänke, Beschlag zwischen den Scheiben, schwarze Stockflecken in den Laibungen innen.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

Eindringendes Wasser in Rahmen und Mauerwerk, hohe Wärmeverluste und Wärmebrücken, an denen sich innen Schimmel bildet.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Der Fenstertausch selbst ist planbar. Teuer wird es, wenn Laibungen, Stürze oder die Wand darunter bereits durchfeuchtet sind.

7



Alles frisch renoviert

WORAN SIE ES ERKENNEN

Neuer Anstrich innen und außen, frisch verputzte Kellerräume, neue Bodenbeläge, kurz vor dem Verkauf durchgeführt und ohne Rechnungen eines Fachbetriebs.

WAS DAHINTERSTECKEN KANN

In vielen Fällen eine ehrliche Aufwertung. Manchmal aber auch Farbe über Feuchtflecken, Rissen oder Schimmel, die nach dem ersten Winter wieder sichtbar werden.

Warum Sie das prüfen lassen sollten: Mit Feuchtemessung und Wärmebildkamera lässt sich auch hinter frischer Farbe erkennen, ob ein Bauteil auffällig ist.

8 Haustechnik, die nur noch „funktioniert“

Heizung, Elektrik und Leitungen fallen bei der Besichtigung kaum auf, solange sie laufen. Gerade hier verbergen sich aber hohe Folgekosten und gesetzliche Pflichten für neue Eigentümer.

Heizung

Baujahr auf dem Typenschild prüfen. Für sehr alte Heizkessel können neue Eigentümer zum Austausch verpflichtet sein.

Wasserleitungen

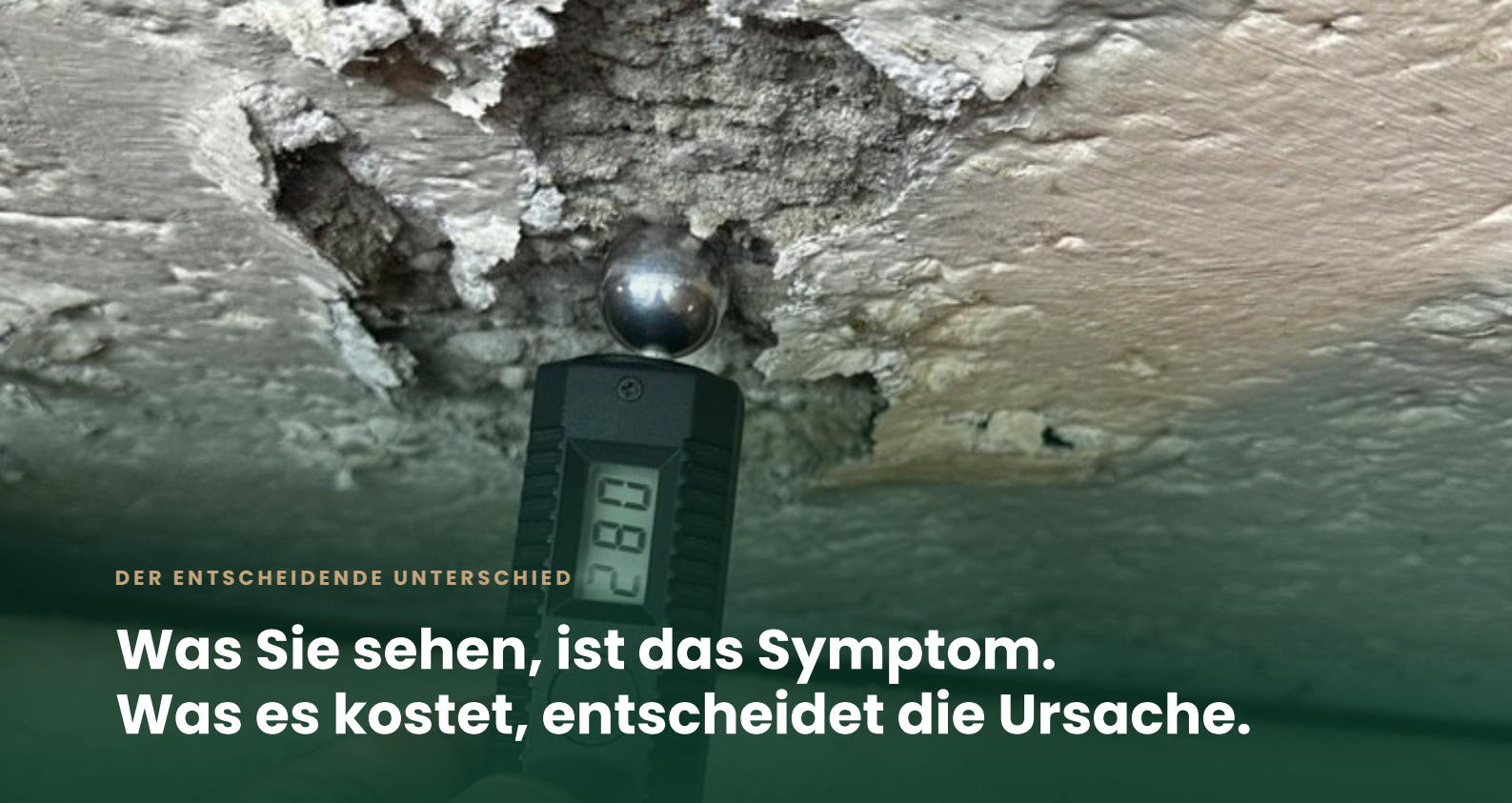
In Häusern vor 1973 können noch Bleileitungen vorhanden sein. Diese mussten bis Januar 2026 entfernt oder stillgelegt werden.

Elektrik

Schraubsicherungen und fehlende FI-Schutzschalter deuten auf eine Anlage hin, die nicht mehr heutigem Sicherheitsstandard entspricht.

Schadstoffe

Bis 1993 wurde Asbest verbaut, etwa in Fassadenplatten, Bodenbelägen und Nachtspeicheröfen. Relevant wird es bei jeder Sanierung.



DER ENTSCHEIDENDE UNTERSCHIED

Was Sie sehen, ist das Symptom. Was es kostet, entscheidet die Ursache.

Ein Wasserfleck, ein feuchter Sockel, ein Riss in der Fassade: Für Laien sehen viele Befunde ähnlich aus. Für die Kaufentscheidung ist aber nicht der Befund wichtig, sondern was dahintersteckt und was es kostet, ihn dauerhaft zu beheben.

Messen statt schätzen

Mit Feuchtemessung und Wärmebildkamera lässt sich feststellen, ob ein Bauteil feucht ist, wie stark und wie weit sich die Feuchtigkeit ausbreitet.

Ursache statt Symptom

Erst wenn die Ursache feststeht, lässt sich sagen, ob ein Anstrich reicht oder ob abgedichtet, getrocknet oder erneuert werden muss.

Zahlen für die Verhandlung

Eine nachvollziehbare Dokumentation mit Fotos und Kosteneinschätzung ist in der Preisverhandlung ein starkes Argument.

Eine Hauskaufberatung kostet einen Bruchteil dessen, was ein übersehener Mangel kosten kann.

Erfahrungsgemäß führen die Ergebnisse einer Begutachtung häufig zu einem Preisnachlass, der die Kosten der Beratung deutlich übersteigt. Und wenn das Ergebnis ist, dass das Haus in gutem Zustand ist, kaufen Sie mit einem sicheren Gefühl.

ZUM AUSDRUCKEN

Ihre Checkliste für die Besichtigung

Nehmen Sie diese Seite, eine Taschenlampe und Ihr Smartphone mit. Fotografieren Sie alles, was Ihnen auffällt. Was Sie nicht prüfen konnten, ist genauso wichtig wie das, was Sie gesehen haben.

Unterlagen anfordern

- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- ☐ Baugenehmigung und Bauzeichnungen
- ☐ Energieausweis
- ☐ Rechnungen zu Modernisierungen
- ☐ Verkäufer schriftlich nach bekannten Schäden fragen

Keller und Außenbereich

- ☐ Feuchtflecken, Ausblühungen, abplatzender Putz
- ☐ Muffiger Geruch, Entfeuchter im Einsatz
- ☐ Risse in Kellerwänden und Fassade
- ☐ Gelände fällt vom Haus weg
- ☐ Lichtschächte mit Abläufen

Dach und Dachboden

- ☐ Fehlende oder verschobene Ziegel
- ☐ Licht zwischen den Ziegeln
- ☐ Wasserflecken und Bohrmehl am Holz
- ☐ Zustand von Rinnen und Dachrand
- ☐ Flachdächer über Anbauten

Innenräume und Technik

- ☐ Flecken an Decken unter Bad und Dach
- ☐ Schimmel hinter Möbeln und in Ecken
- ☐ Fensterlaibungen und Beschlag zwischen Scheiben
- ☐ Baujahr der Heizung (Typenschild)
- ☐ Sicherungskasten mit FI-Schalter
- ☐ Hinweise auf Asbest bei Baujahr vor 1993

Bei einer Eigentumswohnung zusätzlich

- | | |
|--|--|
| ☐ Teilungserklärung | ☐ Höhe der Erhaltungsrücklage |
| ☐ Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen | ☐ Beschlossene Sonderumlagen und geplante Sanierungen |

Sie haben bei einem Punkt ein ungutes Gefühl?

Dann sollten Sie vor dem Notartermin eine fachkundige Einschätzung einholen.

[Jetzt anfragen →](#)

Lieber direkt sprechen?

Mo–Fr 8–18 Uhr, Rückruf in der Regel am selben Werktag.

Bonn 0228 30402970**Essen 0201 56574868**

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Kaufen Sie mit Sicherheit statt mit Bauchgefühl.



Bei einer Hauskaufberatung prüfe ich das Objekt persönlich vor Ort, vom Keller bis zum Dach, mit Messtechnik und dem Blick aus über 2.300 Begutachtungen. Ich bin unabhängig und nur Ihnen verpflichtet, nicht dem Verkäufer und nicht dem Makler.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie senden mir das Exposé oder Fotos. Ich sage Ihnen, worauf es bei diesem Objekt ankommt.

2

Begutachtung vor Ort

Gemeinsam mit Ihnen oder vorab, in der Regel innerhalb weniger Tage.

3

Klare Entscheidungsgrundlage

Schriftliche Dokumentation mit Fotos, Bewertung der Mängel und Kosteneinschätzung für Ihre Preisverhandlung.

Rufen Sie an, bevor Sie den Notartermin vereinbaren.

Ein kurzes Gespräch reicht oft, um einzuschätzen, ob und welche Prüfung sinnvoll ist.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](tel: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 Bausachverständigen, keine anwaltliche Beratung. **Rechtsgrundlagen:** §§ 434, 437, 438, 442, 444 BGB; BGH, Urteil vom 22.04.2016, V ZR 23/15 (Haftungsausschluss und vereinbarte Beschaffenheit); Gebäudeenergiegesetz §§ 72, 73 (Austauschpflicht Heizkessel, Fristen für Erwerber; Reform durch das Gebäudemodernisierungsgesetz 2026); Trinkwasserverordnung 2023 (Bleileitungen); Gefahrstoffverordnung (Asbest). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.