



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Setzrisse im Alt- und Neubau: Harmlos oder gefährlich?

Wie Sie Risse richtig einordnen, welche Ursachen dahinterstecken und welche Rechte Sie bei Neubau, Hauskauf und Nachbarbaustelle haben.

- ✓ 6 Rissbilder mit Fotos aus der Praxis
- ✓ Rissbreiten richtig einordnen
- ✓ Rechte bei Neubau, Kauf und Baugrube
- ✓ Checkliste zur Dokumentation

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

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

VORWORT

Nicht jeder Riss ist ein Schaden. Aber jeder Riss hat eine Ursache.

Ein Riss in der Wand verunsichert. Ist das Haus in Gefahr, oder ist es nur der Putz? Die Antwort lässt sich selten auf den ersten Blick geben.

Als Bausachverständiger sehe ich beides: feine Putzrisse, die völlig unbedenklich sind, und unscheinbare Risse, hinter denen sich eine Setzung des Gebäudes verbirgt. Entscheidend sind Verlauf, Breite, Lage und vor allem die Frage, ob sich der Riss noch bewegt.

Dieser Ratgeber zeigt sechs typische Rissbilder aus der Praxis, erklärt die häufigsten Ursachen im Alt- und Neubau und gibt Ihnen eine Orientierung zu Ihren Rechten.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Rissbreiten grob eingeordnet

< 0,2 mm

Haarriss, meist nur
im Putz und
optisch

0,2–1 mm

beobachten,
Feuchteintrag
prüfen

1–2 mm

Ursache fachlich
klären lassen

2–5 mm

möglicherweise
Bewegung im
Bauwerk

> 5 mm

zeitnah
Sachverständigen
und Statiker
einbinden

Orientierung aus der Praxis, keine Normwerte. Auch ein feiner Riss kann wichtig sein, wenn er wächst, durch das Mauerwerk geht oder Wasser eindringen lässt.

AUS DER PRAXIS

1



Treppenriss im Mauerwerk

WAS ICH SEHE

Ein Riss, der stufenförmig den Fugen folgt, häufig an Giebeln, Gebäudeecken oder über Öffnungen. Teilweise sind auch Steine durchgerissen.

WAS DAHINTER STECKT

Treppenrisse sind das klassische Zeichen für ungleichmäßige Setzungen. Ein Teil des Gebäudes hat sich stärker gesenkt als der andere, das Mauerwerk folgt dieser Bewegung.

Wichtig: Durchgehende Treppenrisse im tragenden Mauerwerk gehören immer in fachliche Hände. Erst die Ursache, dann die Sanierung.

2



Schräger Riss im Innenputz

WAS ICH SEHE

Diagonale, verzweigte Risse, die von Tür- oder Fensterecken ausgehen oder schräg über die Wand laufen. Oft auf beiden Seiten der Wand sichtbar.

WAS DAHINTER STECKT

Schräge Risse entstehen, wenn sich eine Wand verformt, zum Beispiel durch Setzung, durchbiegende Decken oder Lasten aus Umbauten. Die Richtung des Risses zeigt, in welche Richtung sich das Bauteil bewegt hat.

Tipp: Prüfen Sie, ob der Riss auch auf der anderen Wandseite oder außen erscheint. Dann ist meist nicht nur der Putz betroffen.

3



Riss neben Fenstern und Türen

WAS ICH SEHE

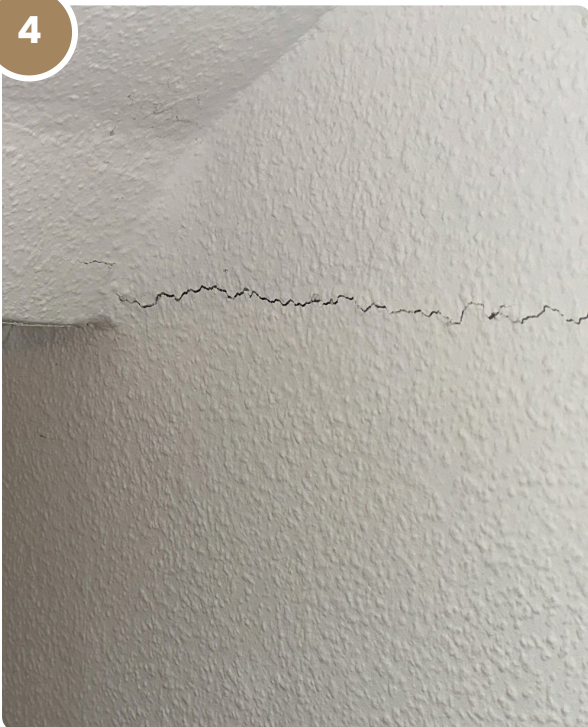
Senkrechte oder schräge Risse an Fensterecken, Laibungen und Stürzen, an der Fassade wie im Innenputz.

WAS DAHINTER STECKT

An Öffnungen konzentrieren sich Spannungen. Ursachen sind Setzungen, zu kurz aufgelagerte Stürze, unterschiedliche Baustoffe oder Temperaturbewegungen. Im Neubau fehlt mitunter eine Putzarmierung an den Ecken.

Wichtig: Klemmen Fenster oder Türen plötzlich, ist das ein Hinweis auf Bewegung im Bauwerk und sollte ernst genommen werden.

4



Waagerechter Riss unter der Decke

WAS ICH SEHE

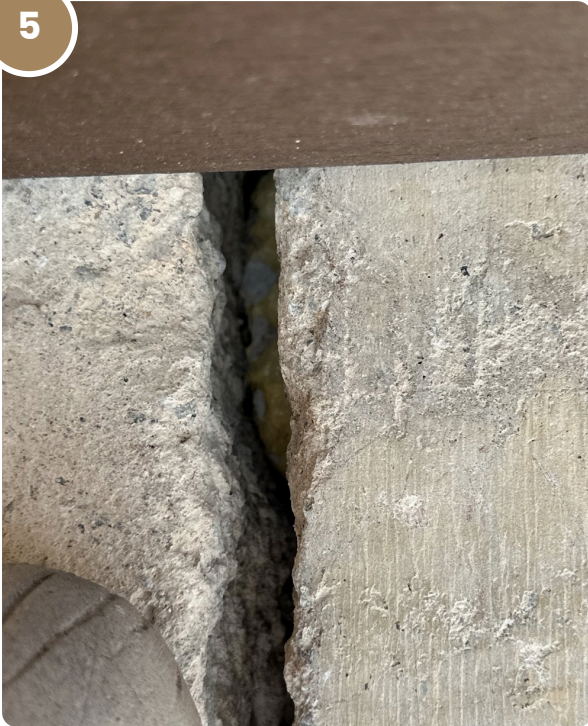
Ein Riss, der waagerecht entlang der Decke oder knapp darunter verläuft, oft über die ganze Wandlänge.

WAS DAHINTER STECKT

Häufig verformt sich die Decke durch Schwinden, Kriechen oder Temperatur und schiebt oder hebt sich an der Wand. Gerade unter Flachdächern und in Neubauten aus Beton ist das typisch. Eine Setzung ist dabei eher selten die Ursache.

Tipp: Solche Risse sind oft unkritisch für die Standsicherheit, kehren aber nach einfachem Überstreichen wieder. Eine dauerhafte Lösung braucht eine bewegliche Fuge.

5



Abriss zwischen Altbau und Anbau

WAS ICH SEHE

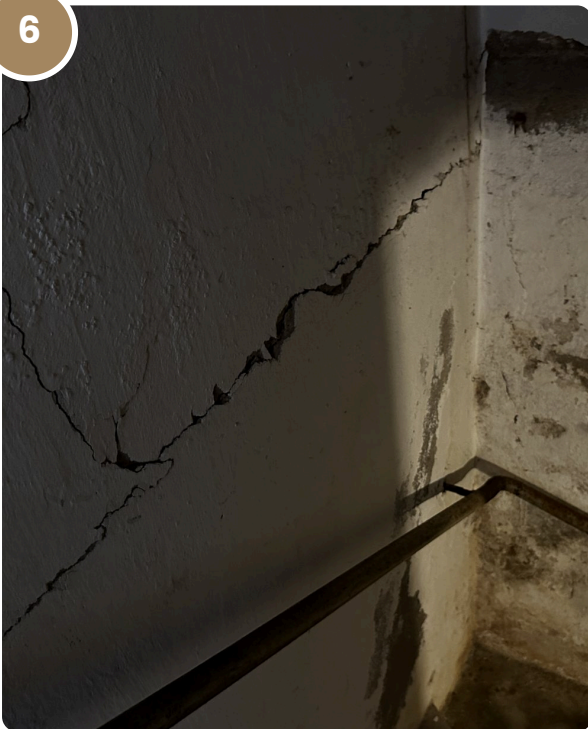
Eine klaffende Fuge zwischen zwei Bauteilen, etwa zwischen Haus und Anbau, Garage oder Treppe. Die Fuge ist oben oder unten breiter.

WAS DAHINTER STECKT

Bauteile mit unterschiedlicher Gründung, Last oder Bauzeit setzen sich unterschiedlich. Fehlt eine planmäßige Bewegungsfuge, reißt das Bauwerk an der schwächsten Stelle selbst.

Wichtig: Eine offene Fuge ist auch eine Eintrittsstelle für Wasser. Sie sollte dauerhaft elastisch geschlossen werden, sobald die Bewegung geklärt ist.

6



Risse in Keller und Fundament

WAS ICH SEHE

Risse in Kellerwänden und Bodenplatten, häufig verbunden mit Feuchte, Salzausblühungen oder abplatzendem Putz.

WAS DAHINTER STECKT

Hier beginnen Setzungen meist. Mögliche Auslöser sind veränderte Grundwasserstände, lange Trockenperioden bei bindigen Böden, Bäume nah am Haus, undichte Kanäle oder Erdarbeiten in der Nachbarschaft.

Tipp: Risse im Keller verraten viel über das ganze Gebäude. Wer ein Haus kauft, sollte den Keller deshalb besonders genau ansehen.

AUF EINEN BLICK

Typische Ursachen im Alt- und Neubau

URSACHE	TYPISCH FÜR	HINWEIS IM RISSBILD
Setzung des Baugrunds	Neubau in den ersten Jahren, Altbau bei veränderten Bodenverhältnissen	Treppen- und Schrägrisse, oft zur Ecke hin breiter
Schwinden und Kriechen	Neubau aus Beton, Kalksandstein oder Porenbeton	feine, regelmäßige Risse, waagerechte Risse an Decken
Temperaturbewegung	Flachdächer, Attiken, dunkle Fassaden	Risse unter der Decke und an Gebäudeecken
Anbau ohne Bewegungsfuge	Altbau mit Anbau, Garage oder Wintergarten	Klaffende Fuge zwischen den Bauteilen
Nachbarbaustelle	Baugrube, Unterfangung, Wasserhaltung nebenan	neue Risse in zeitlichem Zusammenhang mit den Arbeiten

RISSE IM NEUBAU: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Risse können auch dann ein Mangel sein, wenn sie die Standsicherheit nicht gefährden. Maßgeblich ist, ob das Werk die vereinbarte oder die übliche Beschaffenheit hat (§ 633 BGB). Mängelansprüche verjähren bei Bauwerken in der Regel fünf Jahre nach der Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), bei vereinbarter VOB/B meist nach vier Jahren (§ 13 Abs. 4 VOB/B). Das gilt auch beim Kauf vom Bauträger (§ 650u BGB). Treten Risse innerhalb dieser Frist auf, sollten Sie sie schriftlich rügen und dokumentieren. Ein selbständiges Beweisverfahren (§§ 485 ff. ZPO) sichert den Zustand gerichtsverwertbar und hemmt die Verjährung (§ 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB).

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

RISSE BEIM HAUSKAUF: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Beim Kauf gebrauchter Immobilien wird die Haftung für Sachmängel meist vertraglich ausgeschlossen. Der Ausschluss greift nicht, wenn der Verkäufer einen ihm bekannten Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 444 BGB). Den Nachweis muss in der Regel der Käufer führen. Deshalb ist es wichtig, Risse vor dem Kauf zu erkennen, bewerten zu lassen und im Zweifel im Kaufvertrag zu regeln.

Keine anwaltliche Rechtsberatung. Bei konkreten Ansprüchen wenden Sie sich an einen Fachanwalt für Bau- oder Immobilienrecht.

Erst messen, dann sanieren

Die wichtigste Frage bei jedem Riss lautet: Bewegt er sich noch? Ein Riss, der zur Ruhe gekommen ist, lässt sich dauerhaft instand setzen. Ein aktiver Riss kommt nach jeder Reparatur wieder.

Rissbreite messen

Mit Rissbreitenmaßstab oder Risslupe an festen, markierten Stellen. Datum und Messwert notieren.

Rissmonitor setzen

Ein Rissmonitor oder eine datierte Markierung über dem Riss zeigt, ob er sich weiter öffnet oder verschiebt.

Fotos mit Maßstab

Immer vom gleichen Standpunkt, mit Zollstock oder Maßband im Bild. So werden Veränderungen sichtbar.

Über Monate beobachten

Risse arbeiten mit Temperatur und Feuchte. Erst eine Messreihe über mehrere Jahreszeiten gibt ein klares Bild.

Ursache vor Sanierung

Überstreichen oder Verspachteln ohne Ursachenklärung verdeckt nur. Bei Setzungen kann eine Untersuchung des Baugrunds nötig sein.

Fachgerecht schließen

Je nach Ursache durch Armierung, Rissverpressung, Vernadelung des Mauerwerks oder eine planmäßige Bewegungsfuge.

BAUSTELLE BEIM NACHBARN: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Ein Grundstück darf nicht so vertieft werden, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert (§ 909 BGB). Für Ausschachtungen und Unterfangungen neben bestehenden Gebäuden gilt DIN 4123. Entstehen Schäden, kommen Ansprüche gegen den Bauherrn und die ausführenden Unternehmen in Betracht, unter Umständen auch ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog). Entscheidend ist der Nachweis, dass die Risse vorher nicht vorhanden waren. Eine Beweissicherung vor Baubeginn ist deshalb der beste Schutz.

Diese Einschätzung ersetzt keine anwaltliche Rechtsberatung.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Checkliste Risse im Haus

Mit diesen Punkten halten Sie Risse sauber fest und schaffen eine gute Grundlage für die Bewertung.

Erfassen

- ☐ Lage, Verlauf und Länge des Risses
- ☐ Rissbreite an markierten Stellen
- ☐ Innen und außen, beidseitig der Wand
- ☐ Fotos mit Maßstab und Datum

Beobachten

- ☐ Rissmonitor oder Markierung gesetzt
- ☐ Messung in festen Abständen
- ☐ Klemmende Fenster und Türen notiert
- ☐ Feuchte und Wassereintritt geprüft

Einordnen

- ☐ Baujahr, Anbauten und Umbauten bekannt
- ☐ Bäume, Kanäle und Baustellen in der Nähe
- ☐ Fachliche Bewertung der Ursache
- ☐ Bei Bedarf Statiker oder Baugrundgutachter

Ansprüche sichern

- ☐ Neubau: Mangel schriftlich rügen
- ☐ Verjährungsfristen im Blick
- ☐ Nachbarbaustelle: Beweissicherung vorher
- ☐ Unterlagen und Fotos aufbewahren

Sie sind unsicher, ob ein Riss gefährlich ist?

Eine fachliche Einordnung schafft schnell Klarheit.

[Jetzt anfragen →](#)

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Klarheit statt Sorge.



Ich sehe mir die Risse vor Ort an, messe Breite und Verlauf, prüfe angrenzende Bauteile und ordne die Ursache fachlich ein. Sie erhalten eine nachvollziehbare Dokumentation, die auch als Grundlage für Gespräche mit Bauträger, Verkäufer, Nachbarn oder Versicherung dient. Vor Bauarbeiten in der Nachbarschaft sichere ich den Zustand Ihres Hauses.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schicken mir Fotos und schildern die Situation. Ich sage Ihnen, wie ich vorgehen würde.

2

Begutachtung vor Ort

Rissaufnahme, Messung und Fotodokumentation.

3

Bewertung und Empfehlung

Ursache, Einordnung und sinnvolle nächste Schritte.

Wissen, ob ein Riss gefährlich ist.

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 Rechtsberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. Die genannten Rissbreiten sind Orientierungswerte aus der Praxis. **Grundlagen:** §§ 204, 444, 633, 634a, 650u, 906, 909 BGB; § 13 VOB/B; §§ 485 ff. ZPO; DIN 4123 (Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen im Bereich bestehender Gebäude); DIN EN 1996 (Mauerwerksbau); DIN EN 1997 (Geotechnik). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.