



Bauschäden erkennen: 15 Warnsignale, die Eigentümer ernst nehmen sollten

Wie Sie versteckte und offensichtliche Schäden an Haus oder Wohnung frühzeitig erkennen — und richtig einordnen, statt in Panik zu geraten

Kostenloser Ratgeber für Immobilieneigentümer

www.nova-immobilienbewertung.de



Einleitung

Ein feiner Riss im Putz, ein muffiger Geruch im Keller, ein dunkler Fleck an der Zimmerdecke: Viele Bauschäden kündigen sich lange an, bevor sie teuer werden. Das Problem ist selten das einzelne Anzeichen selbst, sondern dass es übersehen, falsch eingeordnet oder zu lange ignoriert wird.

Welches Problem behandelt dieser Ratgeber?

Er beschreibt 15 typische Warnsignale an Wohngebäuden in einfacher, laienverständlicher Sprache — ohne Gutachter-Fachjargon — und ordnet jedes Signal grob nach Dringlichkeit ein.

Warum ist das Thema wichtig?

Wer Warnsignale früh erkennt, kann oft mit überschaubarem Aufwand gegensteuern. Wird ein Anzeichen dagegen über Jahre ignoriert, wird aus einem kleinen Mangel häufig ein kostspieliger Schaden an der Bausubstanz — mit Folgen für Wohnqualität, Werterhalt und im Fall eines späteren Verkaufs auch für die eigene rechtliche Position.

Für wen ist dieser Ratgeber gedacht?

Für Eigentümer, die ihre Immobilie regelmäßig im Blick behalten möchten, sowie für Käufer, die eine Immobilie vor dem Erwerb kritisch einschätzen wollen.

Welchen konkreten Nutzen erhalten Sie?

Nach der Lektüre kennen Sie 15 konkrete Anzeichen, wissen, welche mögliche Ursache jeweils dahinterstecken kann, können die Dringlichkeit grob selbst einschätzen und wissen, wie Sie Schäden richtig dokumentieren und wann ein Fachgutachten sinnvoller ist als die eigene Einschätzung.

Dieser Ratgeber ersetzt kein bautechnisches Gutachten. Er hilft Ihnen, Warnsignale überhaupt erst wahrzunehmen und richtig einzuordnen — die abschließende fachliche Bewertung sollte bei Unsicherheit immer durch eine sachkundige Person vor Ort erfolgen.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Block A — Feuchtigkeit und Schimmel
- 2 Block B — Gebäudehülle
- 3 Block C — Statik und Substanz
- 4 Block D — Technik und Ausbau
- 5 Dokumentation und Beweissicherung
- 6 Wann ein Fachgutachten sinnvoll ist statt Selbsteinschätzung

Zusammenfassung · Checkliste · Hinweise · Kontakt

Block A — Feuchtigkeit und Schimmel

Feuchtigkeit ist die häufigste Schadensursache an Wohngebäuden überhaupt — und gleichzeitig das Anzeichen, das am leichtesten unterschätzt wird, weil es oft erst spät sichtbar wird.

- 1 **Risse** — Feine Haarrisse im Putz sind meist unbedenklich und entstehen durch normale Materialbewegungen. Anders sieht es aus, wenn ein Riss breiter als ein Millimeter ist, sich über mehrere Meter zieht, an Ecken und Fensterlaibungen wiederkehrt oder sich sichtbar vergrößert. Mögliche Ursache: Setzungen im Baugrund, Materialermüdung oder Feuchtigkeitsschäden im Untergrund. **Dringlichkeit: mittel** (bei wachsenden oder sehr breiten Rissen: hoch).
- 1 **Feuchtigkeit** — Dunkle Verfärbungen an Wänden, abblätternde Farbe, aufquellender Putz oder ein dauerhaft klammes Raumgefühl deuten auf eindringende oder aufsteigende Feuchtigkeit hin. Mögliche Ursache: undichte Abdichtung, defekte Rohrleitungen, fehlende oder beschädigte Horizontalsperre im Mauerwerk. **Dringlichkeit: hoch**.
- 1 **Schimmel** — Schwarze, grüne oder graue Flecken, häufig in Raumecken, hinter Möbeln oder an Fensterlaibungen, sind ein klares Warnsignal — unabhängig von der Fläche. Mögliche Ursache: falsches oder zu seltenes Lüften, Wärmebrücken, verdeckte Feuchtigkeitsschäden. **Dringlichkeit: hoch**, da Schimmel auch gesundheitlich relevant werden kann.
- 1 **Gerüche** — Ein modrig-muffiger Geruch, besonders im Keller, in Bädern oder in selten genutzten Räumen, ist oft das erste wahrnehmbare Anzeichen für ein Feuchtigkeitsproblem — noch bevor überhaupt etwas sichtbar ist. Mögliche Ursache: verdeckter Schimmelbefall, stehende Feuchtigkeit, mangelnde Belüftung. **Dringlichkeit: mittel** (Ursache sollte zeitnah gesucht werden, auch ohne sichtbaren Befund).

Merkkasten — Ampel-System in diesem Ratgeber:

- **gering:** beobachten, bei Gelegenheit prüfen, keine akute Handlung nötig
- **mittel:** zeitnah genauer prüfen, Ursache klären, ggf. selbst beheben oder Handwerker hinzuziehen
- **hoch:** möglichst bald fachlich abklären lassen, da Folgeschäden oder Gesundheitsrisiken drohen können

Block B — Gebäudehülle

Die Gebäudehülle — Dach, Fassade und Fenster — schützt die gesamte Bausubstanz. Schäden hier wirken sich oft erst mit Verzögerung, dann aber umso deutlicher auf das gesamte Gebäude aus.

- 1 **Dachschäden** — Fehlende, verrutschte oder poröse Dachziegel, Moosbewuchs an ungewöhnlichen Stellen, feuchte Flecken an der Dachschräge von innen oder sichtbar durchhängende Dachflächen sind ernstzunehmende Anzeichen. Mögliche Ursache: Alterung der Dachdeckung, Sturmschäden, undichte Anschlüsse an Kaminen oder Fenstern. **Dringlichkeit: hoch**, da Feuchtigkeit über das Dach schnell in die gesamte Konstruktion eindringen kann.
- 1 **Undichte Fenster** — Zugluft trotz geschlossener Fenster, beschlagene Scheiben zwischen den Glasscheiben (Isolierglas-Ausfall), schwergängige Griffe oder sichtbare Spalten am Rahmen deuten auf Mängel an Fenstern oder deren Einbau hin. Mögliche Ursache: gealterte Dichtungen, Verzug des Rahmenmaterials, mangelhafte Montage. **Dringlichkeit: mittel**.
- 1 **Putzschäden** — Abplatzender, blasenwerfender oder hohl klingender Putz an der Fassade (beim Abklopfen erkennbar) weist auf Schäden im Putzaufbau hin. Mögliche Ursache: eindringende Feuchtigkeit, Frost-Tau-Wechsel, mangelhafte Ausführung bei der letzten Sanierung. **Dringlichkeit: mittel** (bei großflächigem Abplatzen: hoch).
- 1 **Wärmebrücken** — Stellen, an denen Innenwände im Winter spürbar kälter sind als die Umgebung, an denen sich regelmäßig Kondenswasser oder Schimmel bildet, deuten auf eine unterbrochene oder fehlende Wärmedämmung hin. Mögliche Ursache: bauzeitbedingt fehlende Dämmung, mangelhaft ausgeführte nachträgliche Dämmmaßnahmen. **Dringlichkeit: mittel** (bei begleitendem Schimmel: hoch).

Block C — Statik und Substanz

Anzeichen in diesem Block betreffen die tragende Substanz des Gebäudes und verdienen besondere Aufmerksamkeit, auch wenn sie seltener auftreten als Feuchtigkeitsprobleme.

- 1 **Setzungen** — Schiefe Türrahmen, klemmende Türen und Fenster, die vorher problemlos funktionierten, oder sichtbar geneigte Fußböden können auf ein Absinken von Gebäudeteilen hindeuten. Mögliche Ursache: ungleichmäßige Bodenverhältnisse, Grundwasserabsenkung, unzureichende Gründung. **Dringlichkeit: hoch**, sofern die Veränderung neu ist oder fortschreitet.

- 1 **Schäden an Balkonen** — Risse an Balkonplatten oder deren Übergang zum Gebäude, abblätternder Anstrich am Balkonboden, Wasserflecken an der Deckenunterseite unterhalb des Balkons oder eine spürbare Durchbiegung sind ernstzunehmend, da Balkone besonders witterungsexponiert sind. Mögliche Ursache: schadhafte oder fehlende Abdichtung der Balkonplatte, Korrosion der Bewehrung. **Dringlichkeit: mittel** (bei Durchbiegung oder abplatzendem Beton: hoch, da Standsicherheit betroffen sein kann).
- 1 **Sanierungsstau** — Eine Häufung kleinerer, über Jahre nicht behobener Mängel — etwa gleichzeitig veraltete Fenster, ein in die Jahre gekommenes Dach und lange nicht erneuerte Leitungen — ist selbst ein eigenständiges Warnsignal. Mögliche Ursache: aufgeschobene Instandhaltung, fehlende finanzielle Rücklagen der vorherigen Eigentümer. **Dringlichkeit: mittel bis hoch**, abhängig vom Gesamtzustand, da sich einzelne Mängel gegenseitig verstärken können.

Block D — Technik und Ausbau

Auch wenn technische Mängel seltener sofort sichtbar sind, gehören sie zu den kostenintensivsten Bauschäden, da sie oft verdeckt in Wänden, Böden oder Decken liegen.

- 1 **Alte Leitungen** — Sichtbare grüne oder bräunliche Ablagerungen an Rohrverbindungen, wiederkehrend niedriger Wasserdruck, ungewöhnliche Verfärbungen im Leitungswasser oder Feuchtigkeitsflecken entlang von Leitungswegen deuten auf alternde Rohrleitungen hin. Mögliche Ursache: Materialermüdung, Korrosion, veraltete Leitungsmaterialien. **Dringlichkeit: mittel** (bei akutem Wasseraustritt: hoch).
- 1 **Veraltete Elektrik** — Alte Porzellansicherungen statt moderner Sicherungsautomaten, sichtbar brüchige oder textillummantelte Kabel, häufig auslösende Sicherungen oder ein spürbarer Geruch nach heißem Kunststoff an Steckdosen sind deutliche Warnsignale. Mögliche Ursache: seit Jahrzehnten nicht erneuerte Elektroinstallation, Überlastung durch heutigen Stromverbrauch. **Dringlichkeit: hoch**, da hier ein Brandrisiko bestehen kann.
- 1 **Mangelnde Abdichtung** — Feuchte Wände im Sockelbereich, Wasser im Keller nach starkem Regen oder ein sichtbarer Rand ausgetretener Feuchtigkeit knapp über dem Boden weisen auf eine fehlende oder schadhafte Abdichtung gegen das Erdreich hin. Mögliche Ursache: fehlende oder gealterte Kelleraußenabdichtung, drückendes Grundwasser. **Dringlichkeit: hoch**.
- 1 **Dokumentations- und Beweislücken** — Auch das Fehlen von Unterlagen ist ein eigenständiges Warnsignal: Wenn zu früheren Reparaturen, Modernisierungen oder bereits bekannten Mängeln keine Fotos, Rechnungen oder schriftlichen Nachweise existieren, lässt sich weder der tatsächliche Zustand noch die Entwicklung eines Schadens über die Zeit nachvollziehen. Mögliche Ursache: fehlende Dokumentationsroutine, Unterlagenverlust bei Eigentümerwechsel. **Dringlichkeit: mittel** — sollte unabhängig von einem konkreten Schadensfall behoben werden.

Dokumentation und Beweissicherung

Wird ein Warnsignal entdeckt, entscheidet die Qualität der Dokumentation oft darüber, wie gut sich der Schaden später einordnen, mit einem Fachbetrieb besprechen oder im Streitfall belegen lässt.

- **Fotos mit Datum:** Fotografieren Sie jedes Anzeichen aus der Nähe und aus etwas Abstand, damit die genaue Lage im Raum erkennbar bleibt. Achten Sie darauf, dass das Aufnahmedatum gespeichert wird (Standardeinstellung der meisten Smartphone-Kameras), und legen Sie die Bilder in einem eigenen Ordner je Schadensstelle ab.
- **Schriftliche Notizen:** Halten Sie fest, wann Ihnen das Anzeichen erstmals aufgefallen ist, wie es sich seither verändert hat (größer, feuchter, häufiger) und unter welchen Bedingungen es auftritt (z. B. nur nach starkem Regen).
- **Verlauf festhalten:** Fotografieren Sie auffällige Stellen wie Risse oder Feuchtigkeitsränder in regelmäßigen Abständen erneut, um eine Entwicklung objektiv nachvollziehbar zu machen.
- **Zeugen und Dritte:** Bei Schäden, die im Zusammenhang mit einem konkreten Ereignis stehen (z. B. Starkregen, Handwerkerarbeiten beim Nachbarn), kann es hilfreich sein, wenn weitere Personen den Zustand ebenfalls wahrgenommen haben und dies bei Bedarf bestätigen können.
- **Zentrale Ablage:** Bewahren Sie Fotos, Notizen und alle zugehörigen Rechnungen oder Gutachten an einem Ort auf — digital und idealerweise zusätzlich in Papierform. Diese Sammlung ist die Grundlage für jedes spätere Gespräch mit einem Fachbetrieb, einer Versicherung oder im Fall eines Verkaufs.

Merkkasten: Eine lückenlose Dokumentation ersetzt kein Gutachten, erleichtert aber jede spätere fachliche Einschätzung erheblich — und ist bei Punkt 15 selbst als Warnsignal aufgeführt, wenn sie fehlt.

Wann ein Fachgutachten sinnvoll ist statt Selbsteinschätzung

Die 15 Warnsignale in diesem Ratgeber helfen dabei, Auffälligkeiten überhaupt wahrzunehmen und grob einzuordnen. Sie ersetzen jedoch keine fachliche Ursachenklärung. Ein Fachgutachten oder die Einschätzung eines Handwerksbetriebs ist insbesondere dann sinnvoll, wenn:

- ein Anzeichen mit **hoher Dringlichkeit** eingestuft wurde
- mehrere Warnsignale gleichzeitig auftreten und ein Zusammenhang vermutet wird
- sich ein Anzeichen sichtbar verschlimmert oder ausbreitet
- die eigene Einschätzung für eine anstehende Kaufentscheidung, eine Versicherungsfrage oder einen Verkauf benötigt wird
- unklar ist, ob ein Mangel die Statik oder tragende Bauteile betrifft
- vor dem Kauf einer Immobilie eine unabhängige, neutrale Einschätzung gewünscht ist, die über eine reine Besichtigung hinausgeht

Merkkasten: Ein frühzeitiges Fachgutachten ist in der Regel deutlich günstiger als die Behebung eines Schadens, der über Jahre unentdeckt fortschreiten konnte.

© NOVA-Immobilienbewertung.de

Zusammenfassung

Die folgende Tabelle fasst alle 15 Warnsignale mit ihrer typischen Dringlichkeit zusammen:

Nr.	Warnsignal	Dringlichkeit
1	Risse	mittel
2	Feuchtigkeit	hoch
3	Schimmel	hoch
4	Gerüche	mittel
5	Dachschäden	hoch
6	Undichte Fenster	mittel
7	Putzschäden	mittel
8	Wärmebrücken	mittel
9	Setzungen	hoch
10	Schäden an Balkonen	mittel
11	Sanierungsstau	mittel bis hoch
12	Alte Leitungen	mittel
13	Veraltete Elektrik	hoch
14	Mangelnde Abdichtung	hoch
15	Dokumentations- und Beweislücken	mittel

Die angegebene Dringlichkeit ist eine allgemeine Orientierung und kann sich im Einzelfall durch Umfang, Häufung oder Kombination mehrerer Anzeichen deutlich verschieben.

Checkliste: Warnsignale an meiner Immobilie

- ☐ Risse an Wänden, Decken oder Fassade geprüft
- ☐ Feuchtigkeitsspuren an Wänden oder Böden geprüft
- ☐ Schimmelbefall in Ecken, hinter Möbeln oder an Laibungen geprüft
- ☐ Ungewöhnliche Gerüche in Keller, Bad und selten genutzten Räumen wahrgenommen
- ☐ Dach von außen (und wo möglich von innen) auf Schäden geprüft
- ☐ Fenster auf Zugluft, Beschlag zwischen den Scheiben und Gängigkeit geprüft
- ☐ Fassadenputz auf Risse, Blasen und hohle Stellen geprüft
- ☐ Innenwände im Winter auf kalte Stellen und Kondenswasser geprüft
- ☐ Türen, Fenster und Böden auf Anzeichen von Setzungen geprüft
- ☐ Balkon auf Risse, Durchbiegung und Feuchtigkeitflecken geprüft
- ☐ Gesamtzustand auf mögliche Anzeichen von Sanierungsstau eingeschätzt
- ☐ Sichtbare Leitungen auf Ablagerungen, Druck und Verfärbungen geprüft
- ☐ Elektroinstallation auf Alter, Sicherungstyp und Auffälligkeiten geprüft
- ☐ Kellerwände und -boden auf Abdichtungsmängel geprüft
- ☐ Fotos, Notizen und Nachweise zu bekannten Auffälligkeiten vollständig abgelegt

Das könnte Sie auch interessieren

- Sie planen eine Besichtigung vor dem Kauf? Lesen Sie unseren kostenlosen Ratgeber **„Immobilienkauf: Die große Besichtigungs-Checkliste“**.

Hinweis

Dieser Ratgeber bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Beratung. Die hier beschriebenen Warnsignale und Dringlichkeitseinstufungen sind allgemeine Orientierungshilfen und ersetzen keine fachliche Vor-Ort-Begutachtung durch eine sachkundige Person.

Rechtlicher Zusatzhinweis: Wer eine Immobilie verkauft, unterliegt einer gesetzlichen Offenbarungspflicht bekannter Mängel gegenüber Käuferinnen und Käufern. Wurde eines der in diesem Ratgeber genannten Warnsignale bereits festgestellt, sollte dessen Offenlegung im Verkaufsprozess sorgfältig geprüft werden, da das Verschweigen bekannter Mängel rechtliche Folgen haben kann. Bitte lassen Sie rechtliche Fragen von einem Rechtsanwalt oder Notar prüfen.

Abschluss und Kontakt

Sie benötigen eine individuelle Immobilienbewertung, ein Gutachten oder eine fachkundige Einschätzung Ihrer Immobilie?

NOVA Immobilienbewertung unterstützt Sie bei der neutralen und nachvollziehbaren Bewertung Ihrer Immobilie.

Weitere Informationen:

www.nova-immobilienbewertung.de

Sie möchten noch tiefer in das Thema einsteigen?

Dieser kostenlose Ratgeber vermittelt Ihnen einen fundierten Überblick über das Thema. Wenn Sie Ihr Wissen vertiefen und das Gelernte direkt in der Praxis anwenden möchten, empfehlen wir Ihnen unseren NOVA Premium-Ratgeber.

Die Premium-Version besteht aus zwei aufeinander abgestimmten PDF-Dateien:

NOVA Premium-Ratgeber – Band 1

Der große Praxisleitfaden zu Bauschäden

Ausführliche Erklärungen, zahlreiche Praxisbeispiele, Profi-Tipps sowie Schritt-für-Schritt-Anleitungen für die sichere Anwendung in der Praxis.

NOVA Premium-Ratgeber – Band 2

Arbeitshilfen, Checklisten und Vorlagen zu Bauschäden

Druckfertige Checklisten, Tabellen, Übersichten, Vorlagen und Arbeitsblätter, die Sie sofort für Ihre eigene Immobilie nutzen können.

Das erwartet Sie in der Premium-Version

- ✓ deutlich ausführlichere Erklärungen
- ✓ zahlreiche Praxisbeispiele
- ✓ Profi-Tipps aus der täglichen Praxis
- ✓ Schritt-für-Schritt-Anleitungen
- ✓ Checklisten und Vorlagen
- ✓ ausfüllbare Tabellen und Arbeitsblätter
- ✓ sofort als PDF verfügbar

Jetzt Premium-Version sichern

Zur Premium-Version

Benötigen Sie eine professionelle Immobilienbewertung?
Ich unterstütze Sie gerne mit:

- Verkehrswertgutachten
- Restnutzungsdauergutachten
- Wohnflächenberechnung
 - Immobilienverkauf
 - Schadensgutachten

www.nova-immobilienbewertung.de