

BAUTECHNIK

Mängelerkennung an der Bausubstanz: Risse, Setzungen, Feuchtigkeit und Schadstoffbelastung systematisch beurteilen

Wie der Verwalter Mängel an der Bausubstanz erkennt und
richtig dokumentiert: Risstypen, Setzungsbild,
Feuchteursachen, Schadstoffe wie Asbest

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

20. März 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Rissystematik: Setzungsriß, Schwindriß, Schubriß, Putzriß
- 02 Setzungen und Fundamentschäden — typische Anzeichen
- 03 Feuchteursachen: Aufsteigend, seitlich eindringend, Tauwasser, Leitungsschaden
- 04 Schadstoffe in der Altbausubstanz: Asbest, PCB, KMF, alte Holzschutzmittel
- 05 Dokumentations- und Eskalations-Workflow für den Verwalter
- 06 Take-aways

DREI WOCHEN VOR DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG MELDET DER VERWALTUNGSBEIRAT EINEN NEUEN Riss an der Außenwand des Treppenhauses. Er verläuft diagonal über zwei Geschosse, beginnt unter der Fensterbrüstung des zweiten Obergeschosses und endet vor der Sockelzone. Der Wirtschaftsplan steht, die Tagesordnung ist verschickt, und der Beirat fragt, ob die Sanierung noch in den Beschluss muss oder ob es ein rein optischer Befund ist. Eine vorschnelle Antwort kann teuer werden: Wird ein Setzungsrisso als Putzrisso eingeordnet, droht Schadensausweitung mit Notgeschäftsführung; wird ein harmloser Schwindrisso als Schadensfall behandelt, entsteht ein unnötiger Sondereinzug.

Die Mängelerkennung an der Bausubstanz verbindet die regelmäßige Objektbegehung mit der Fähigkeit, Risse, Feuchtebilder und Schadstoffverdachtsmomente so zu beurteilen, dass die Eigentümergemeinschaft entscheiden oder einen Sonderfachmann beauftragen kann. Der Beitrag ordnet die wichtigsten Schadensbilder, benennt die Regeln nach DIN EN 1996 sowie den TRGS und beschreibt einen Workflow, der die Beobachtung des Beirats in eine belastbare Entscheidungsgrundlage überführt.

Risssystematik: Setzungsrisso, Schwindrisso, Schubrisso, Putzrisso

Risse sind die häufigste sichtbare Auffälligkeit an einer Fassade, einer Innenwand oder einer Kellersohle. Ihre Beurteilung folgt einer einfachen Logik: Form, Verlauf, Breite und zeitliches Verhalten geben den Hinweis auf die Ursache. Die DIN EN 1996 (Mauerwerksbau, Eurocode 6) liefert hierzu die statischen Grundlagen, ergänzt durch das Merkblatt des Bundesverbandes Ausbau und Fassade zur Rissbeurteilung.

Setzungsrisse verlaufen meist diagonal, sind im unteren Wandbereich am breitesten und verzüngen sich nach oben. Sie deuten auf Bewegungen im Baugrund oder am Fundament. Charakteristisch ist eine Rissbreite von mehr als 0,3 Millimetern, die sich im Jahresverlauf weiter öffnet. Setzungsrisse sind statisch relevant und gehören in die Hand eines Tragwerksplaners oder Sachverständigen für Bauschäden.

Schwindrisse entstehen durch Trocknungs- und Schwindprozesse im Mauerwerk oder im Estrich. Sie sind in der Regel feinhaarig (unter 0,2 Millimeter), netz- oder kammartig verteilt und treten besonders an jungen Bauteilen oder nach Heizperioden auf. Sie sind nicht statisch wirksam, können jedoch Eintrittspforten für Feuchtigkeit werden und müssen verschlossen werden.

Schubrisse verlaufen diagonal über mehrere Steinlagen, häufig in Fensterbrüstungen oder über Sturzaufgaben. Sie weisen auf eine Überlastung des Mauerwerks durch horizontale Kräfte hin, etwa nach Aufstockungen, Setzungsdifferenzen oder durch ausgebauten Dachgeschosse ohne Ringanker.

Putzrisse verlaufen ausschließlich in der Putzschicht und erfassen das tragende Mauerwerk nicht. Sie entstehen durch unterschiedliche Wärmedehnung zwischen Putzgrund und Putzlage, durch Spritzwasser oder durch Untergrundwechsel zwischen Beton und Mauerwerk ohne Armierungsgewebe.

Für die Erstbeurteilung dokumentiert der Verwalter Verlauf, Lage und Breite (Risssschablone) und stellt einen Gipsmarker mit Datum quer über den Riss. Reißt der Marker innerhalb von vier bis acht Wochen, ist die Bewegung aktiv. Diese Methode trennt den optischen Schaden vom statisch relevanten Befund.

Setzungen und Fundamentschäden — typische Anzeichen

Setzungen sind Vertikalbewegungen des Baugrundes unter dem Gebäude. Sie sind in begrenztem Umfang bauüblich und über die ersten Jahre nach Errichtung weitgehend abgeklungen. Treten Setzungen nach Jahrzehnten erneut auf, liegen meist veränderte Randbedingungen vor: gesenkter Grundwasserspiegel, Wurzeldruck großer Bäume, undichte Abwasserleitungen mit Bodenausspülung, Bauarbeiten am Nachbargrundstück oder eine nachträgliche Aufstockung ohne statische Prüfung.

Typische Anzeichen sind:

- diagonale Risse in den Außenwänden, die von den Gebäudeecken in Richtung Sockel verlaufen,
- klemmende Türen und Fenster in einem oder mehreren Geschossen,
- Risse in der Übergangsfuge zwischen Anbau und Hauptgebäude,
- Ablösungen zwischen Sockelputz und Bodenplatte,
- ein nicht mehr planer Innenfußboden, erkennbar an wandernden Pendelschwingungen oder einer rollenden Murmel.

Wird ein Setzungsverdacht festgestellt, gehört der Befund nicht in den allgemeinen Erhaltungsplan, sondern in eine separate Beschlussvorlage zur Beauftragung eines Bodengutachters oder eines Sachverständigen für Bauschäden. Bei akuter Standsicherheitsgefährdung greift § 27 WEG: Der Verwalter handelt im Rahmen der Notgeschäftsführung und sichert die Gefahrenstelle ab, bevor die Eigentümerversammlung einberufen werden kann. Das gilt zum Beispiel, wenn sich ein Balkon im Anschluss an die Fassade vom Tragwerk löst oder wenn Mauerwerk im Bereich eines Sturzes bröckelt. Die Sicherungspflicht ergibt sich zusätzlich aus den allgemeinen Verkehrssicherungspflichten der GdWE.

Wichtig ist die saubere Abgrenzung: Eine reine Erhaltungsmaßnahme an einem Setzungsrisse ohne Standsicherheitsgefährdung ist beschlussbedürftig nach § 19 WEG. Eine Notmaßnahme zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr darf der Verwalter ohne Beschluss veranlassen, muss die Eigentümer aber unverzüglich informieren.

Feuchteursachen: Aufsteigend, seitlich eindringend, Tauwasser, Leitungsschaden

Feuchtigkeit ist die zweite große Mangelkategorie. Eine fundierte Diagnose unterscheidet vier Ursachenkomplexe, die jeweils andere Sanierungsstrategien erfordern.

Aufsteigende Feuchte entsteht durch kapillaren Wassertransport im Mauerwerk, wenn die Horizontalsperre in der Sockelzone fehlt oder gealtert ist. Sie zeigt sich an Salzausblühungen, abplatzendem Putz und einer Feuchtgrenze in etwa einem Meter Höhe über Außengelände. Typisch sind Bauten vor 1970 mit Bitumenpappe als Sperre oder Vorkriegsbauten ohne Sperrbahn. Sanierungsoptionen sind Injektionssperren (Silanharze, Kreme) oder mechanische Verfahren wie das Mauersägeverfahren.

Seitlich eindringende Feuchte dringt durch Kellerwände im erdberührten Bereich, wenn die Außenabdichtung (Bitumendickbeschichtung, Schweißbahn) versagt oder fehlt. Befund: dunkle Wasserränder an Kellerinnenwänden, Pfützenbildung nach Starkregen, abblätternde Innenfarbe. Die nachhaltige Lösung ist die Freilegung und Abdichtung von außen nach DIN 18533; Innenabdichtungen sind nur die zweite Wahl und müssen mit Sanierputz nach WTA kombiniert werden.

Tauwasserschäden entstehen, wenn warme Raumluft an kalten Bauteilen kondensiert. Klassisch sind Schimmelflecken an Außenecken hinter Schränken, an Fensterlaibungen oder hinter Vorhängen. Ursachen sind Wärmebrücken (Stahlbetondecken in nicht gedämmten Außenwänden, Rollladenkästen, Heizkörpernischen) in Kombination mit unzureichendem Lüftungsverhalten. Die Abgrenzung zur baulichen Ursache ist heikel, weil Mieter und Eigentümer regelmäßig auf Nutzerverhalten verweisen. Eine Datenlogger-Messung der Raumluftfeuchte über zwei bis vier Wochen schafft Klarheit.

Leitungswasserschäden sind die häufigste Ursache plötzlicher Durchfeuchtungen. Sie zeigen sich durch lokale Wasserflecken an Decken, tropfendes Wasser in Schächten oder einen unerklärten Anstieg im Wasserzähler. Bei diffuser Feuchte hilft eine Leckortung (Tracergas, Thermografie, akustische Ortung). Der Schaden ist über die Gebäudeversicherung abgedeckt, sobald ein bestimmungswidriger Wasseraustritt nachgewiesen ist.

Der Verwalter ist nicht zur Ursachenermittlung verpflichtet, aber zur sauberen Beobachtungsdokumentation und zur Beauftragung eines Sonderfachmanns, wenn der Befund die Sichtbeurteilung übersteigt. Die Materialwahl beeinflusst die Schadensanfälligkeit – eine Übersicht bietet die [Baustoffkunde für Hausverwalter](#).

Schadstoffe in der Altbausubstanz: Asbest, PCB, KMF, alte Holzschutzmittel

Bei Gebäuden bestimmter Baujahre muss der Verwalter mit baustoffspezifischen Schadstoffen rechnen. Diese sind nicht nur ein Sanierungsrisiko, sondern bei Eingriffen in die Bausubstanz eine arbeitsschutzrechtliche Pflicht.

Asbest wurde bis zum Verbot 1993 verbaut, in Spritzasbest bis 1990, in Asbestzement-Wellplatten und Floor-Flex-Bodenplatten bis 1990, in Putzen, Spachtelmassen und Fliesenklebern bis 1993. Selbst Putze aus den 1960er- bis frühen 1990er-Jahren können asbesthaltig sein, ohne dass dies im Bauteilkatalog vermerkt war. Die TRGS 519 (Asbest – Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) legt die Schutzmaßnahmen fest. Vor jedem Eingriff (Bohrung, Schleifen, Stemmen) ist eine Erkundung erforderlich. Wer ohne Erkundung beauftragt, riskiert Bußgelder und persönliche Haftung.

PCB (polychlorierte Biphenyle) finden sich in dauerelastischen Fugendichtmassen, die zwischen 1955 und 1975 in Plattenbauten, Sichtbetonbauten und größeren Wohnanlagen verbaut wurden, sowie in Anstrichen und Kondensatoren von Leuchtstoffleuchten bis 1985. Die TRGS 524 und die PCB-Richtlinie der Länder regeln die Sanierung. Hinweise sind weiße, ausgehärtete Fugen mit gelblichem Schimmer in Fassaden der Baujahre 1960–1975.

Künstliche Mineralfasern (KMF) alter Bauart (vor 2000) gelten als krebserregend und sind in Dämmstoffen für Dächer, Innenwände, Rohrisolierungen und Lüftungsanlagen verbreitet. Die TRGS 521 (Faserstäube) regelt den Umgang. Erkennbar sind alte KMF an gelblich-bräunlicher Farbe; ab 2000 produzierte Mineralwolle mit RAL-Gütezeichen gilt als unbedenklich. Bei Rückbau ist eine staubarme Demontage durch zertifizierte Fachfirmen erforderlich.

Alte Holzschutzmittel wie PCP (Pentachlorphenol) und Lindan wurden bis Mitte der 1980er Jahre auf Dachstühlen, Holzdecken und Sichtholz-Wandverkleidungen aufgebracht. Sie diffundieren über Jahrzehnte aus dem Holz und reichern sich in Raumluft und Hausstaub an. Die PCP-Verbotsverordnung von 1989 setzte dem Einsatz ein Ende. Bei sichtbar gestrichenem Konstruktionsholz oder Holzverkleidungen aus den 1960er- und 1970er-Jahren ist eine Materialprobe vor Schleif- oder Sanierungsarbeiten sinnvoll.

Für die Verwaltung ergibt sich daraus eine klare Regel: Vor jeder Sanierungsmaßnahme an einem Gebäude mit Baujahr vor 1995 gehört eine Schadstofferkundung in die Vorbereitungsphase. Die Kosten dieser Erkundung sind Erhaltungsaufwand und in der Erhaltungsrücklage zu berücksichtigen – siehe dazu die Erhaltungszyklus-Tabelle für die Rücklagenplanung.

Dokumentations- und Eskalations-Workflow für den Verwalter

Damit die Mängelerkennung im Streitfall belastbar bleibt, braucht der Verwalter einen festen Workflow von der ersten Meldung bis zur Maßnahme.

Schritt 1 – Eingangsmeldung erfassen. Jede Meldung (Beiratshinweis, Bewohneranruf, eigene Beobachtung) wird mit Datum, Uhrzeit, Meldeperson und konkretem Ort dokumentiert. Im Ticketsystem entsteht ein Vorgang mit Foto, Lageskizze und einer ersten Einordnung in eine der drei Kategorien: optisch, beobachtungspflichtig, sanierungsbedürftig.

Schritt 2 – Vor-Ort-Beurteilung. Der Verwalter (oder ein beauftragter Hausmeister) prüft den Befund im Rahmen einer Objektbegehung. Bei Rissen werden Verlauf, Breite und Gipsmarker dokumentiert; bei Feuchteschäden Raumklima, Bauteil, sichtbare Salze; bei Schadstoffverdacht Baujahr und mögliche Bauteilzuordnung.

Schritt 3 – Sonderfachmann hinzuziehen. Liegt ein Befund vor, der die Eigenkompetenz übersteigt, wird ein Sachverständiger oder ein Fachplaner zur Begutachtung beauftragt. Die Beauftragung größerer Gutachten ist beschlussbedürftig. Bei akuter Gefahr handelt der Verwalter nach § 27 WEG – Details zur Abgrenzung finden sich in der Notgeschäftsführung nach § 27 WEG.

Schritt 4 – Sicherung der Gefahrenstelle. Solange eine Maßnahme nicht beschlossen ist, müssen abstützpflichtige Bauteile, herabfallende Putzstücke, lose Geländer oder offene Fugen gesichert werden. Die Verkehrssicherungspflicht ist eine Daueraufgabe der GdWE und wird operativ vom Verwalter umgesetzt – vertiefend dazu die Verkehrssicherungspflicht der Hausverwaltung.

Schritt 5 – Beschlussvorlage erstellen. Auf Basis von Befund, Gutachten und Angebot wird eine Beschlussvorlage für die Eigentümerversammlung formuliert. Sie enthält Variantenvergleich, Kostenrahmen, Finanzierungsweg (Rücklage, Sonderumlage), Ausführungszeitraum und einen Maßnahmenverantwortlichen.

Schritt 6 – Umsetzung und Abnahme. Nach Beschluss wird die Maßnahme beauftragt, haubegleitend dokumentiert (Fotodokumentation, Bautagebuch, Zwischenrechnungen) und förmlich abgenommen. Die Abnahmeniederschrift schließt den Vorgang ab.

Dieser Workflow verhindert, dass Mängel im operativen Tagesgeschäft untergehen, und macht die Rolle des Verwalters bei späteren Streitigkeiten nachvollziehbar.

Take-aways

- Risse werden nach Form, Breite und Bewegung beurteilt; der Gipsmarker trennt aktive Risse vom Putzbefund.
- Setzungsverdacht gehört zum Sachverständigen; bei akuter Standsicherheitsgefährdung greift § 27 WEG.
- Feuchte hat vier Ursachenfamilien – aufsteigend, seitlich, Tauwasser, Leitung – mit jeweils eigener Sanierungslogik.
- Vor 1995 errichtete Gebäude erfordern eine Schadstofferkundung nach TRGS 519, TRGS 521 und TRGS 524 vor jeder Sanierung.
- Ein fester Sechs-Schritte-Workflow von der Meldung bis zur Abnahme schützt vor Haftung und macht die Verwalterleistung sichtbar.

Fragen zur Mängelerkennung an der Bausubstanz? Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.