



## 2.2 Typische Bauschäden historischer Gebäude



**Baltic Sea Region**  
Programme 2007-2013

Part-financed by the European Union  
(European Regional Development Fund  
and European Neighbourhood and  
Partnership Instrument)



## 1. Definition Bauschaden

### Was ist ein Bauschaden?

Ein Bauschaden ist die Verschlechterung des Zustandes eines Gebäudes durch ein schädigendes Ereignis.

Ursachen können sein:

1. Baumangel: Minderwertige Baustoffe, Planungsfehler, Ausführungsfehler
2. Äußeres Ereignis: Wasserrohrbruch, Sturm, Blitzschlag, Feuer, Pilzbefall
3. Verschleiß: Beanspruchung durch Nutzung, Witterung

**Bauschaden = Wertminderung!**

## 2. Überblick möglicher Bauschäden

### Typische Schäden vom „Keller bis zum Dach“

- Geschossdecken
- Deckenbalken
- Fußböden

- Innenwände

- Sockel
- Kelleraußenwand
- Kellerdecke
- Setzungsschäden



- Dacheindeckung
- Dachrinnen
- Dachstuhl
- Dachboden

- **Backstein-**mauerwerk
- Naturstein-
mauerwerk
- Putzfassade
- Rissbildung

- Fenster
- Außentüren

### 3. Typische Bauschäden

## Keller, Sockel und Fundament

Schadensbild	Ursache
Setzungsrisse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Senkung des Grundwasserstandes</li><li>• neue Lasten durch neue Nutzung</li><li>• zu wenig tragfähige Fundamente</li><li>• Nachgebender Baugrund</li></ul>
Durchfeuchtung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schadhafter Putz oder Verblender</li><li>• Mangelhafte Abdichtung</li><li>• Fehlende Horizontalsperre</li></ul>
Verlust der Tragfähigkeit des Fundamentes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frost</li></ul>
Rostende Stahlträger von Kappengewölbedecken	<ul style="list-style-type: none"><li>• hohe Feuchte</li></ul>
Gerissene Gewölbesteine	<ul style="list-style-type: none"><li>• Überlastung oder Durchfeuchtung</li></ul>



Massiver Schaden durch aufsteigende Feuchte und salzhaltiges Spritzwasser

### 3. Typische Bauschäden

#### Mauerwerk allgemein

Schadensbild	Ursache
Risse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bauwerkssetzung</li><li>• Thermische Spannungen</li><li>• Schwinden</li></ul>
Oberflächenbewuchs mit Schimmel, Algen etc.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Staubbildung durch Feuchtigkeit = Nährboden</li></ul>
Feuchteschäden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schlagregen</li><li>• Tauwasser</li><li>• Nutzungsfehler</li><li>• Instandsetzungsfehler</li><li>• nicht ausgeführte Reparaturen</li><li>• Kondensatbildung</li></ul>
Deformationen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Externe Kräfte wie Schubkräfte</li></ul>



Feuchteschaden am Sockel

### 3. Typische Bauschäden

## Außenputz

Schadensbild	Ursache
Risse	<ul style="list-style-type: none"><li>• Falscher Putzauftrag</li><li>• Schadhafter Untergrund</li><li>• zu weicher Mörtel</li><li>• Schwinden</li><li>• Setzung und Bewegung des Mauerwerks</li><li>• Materialwechsel des Untergrunds</li></ul>
Salzschäden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchteschäden, die Salze lösen</li></ul>
Abplatzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• mangelnde Frostbeständigkeit</li></ul>
Dunkle Zonen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wasser- oder Salzschäden</li><li>• „hausgemachte“ Feuchteschäden durch undichte Bauteile</li></ul>



Durch Risse und Abplatzungen geschädigter Außenputz

### 3. Typische Bauschäden

## Backsteinmauerwerk

Schadensbild	Ursache
Schmutzpartikel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Wasser in Schwindrissen bindet Schmutz der Außenluft</li></ul>
Ausblühungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Salzauswaschung</li></ul>
Absanden und Abbröckeln	<ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchte und Salzablagerung in Poren</li></ul>
Abplatzungen an Steinen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frost</li><li>• Mechanische Einwirkungen</li></ul>
Zerstörte Steinflanken	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frost</li></ul>
Abplatzungen an Fugen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Frost</li></ul>
Ausgewaschene Fugen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausgewaschenes Bindemittel im Mörtel</li></ul>
Unsachgemäße Sanierungsmaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ersatzmörtel bei Fugennetzsanierung zu hart gewählt</li></ul>



Schmutzpartikel und Abplatzung am Backsteinmauerwerk



Fleckenbildung durch Salzauswaschung

## 3. Typische Bauschäden

### Natursteinmauerwerk

Schadensbild	Ursache
absandende verschmutzte Oberflächen bis max. 5 mm Tiefe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Witterung</li> </ul>
morbide abblätternde Bereiche bis 40 mm	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wassereinwirkung wie Oberflächen- oder Spritzwasser</li> </ul>
stark geschädigte Bereiche bis 150 mm Tiefe (zuvor schwarze Krustenbildung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absprengung durch Frost</li> </ul>
Kalkausblühungen in Form weißer Fahnen (nur bei ein- oder zweischaligem Mauerwerk)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kalkauswaschung aus innerer Füllschicht und dem Kalkmörtel der Steinfuge des Tragmauerwerks</li> </ul>

### 3. Typische Bauschäden

## Geschossdecken und Fußböden

Schadensbild	Ursache
dunkle oder feuchte Stellen	<ul style="list-style-type: none"><li>• zu hohe Luftfeuchtigkeit, häufig durch ungenügendes Lüften</li></ul>
marode Balkenköpfe	<ul style="list-style-type: none"><li>• zu hohe Feuchtigkeit, Kondensat</li></ul>
Farbe und Putz mit Rissen und/oder Abplatzungen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchte</li><li>• falsche Materialzusammensetzung</li><li>• falsche Verarbeitung</li></ul>
Pilzbefall	<ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchtigkeit</li></ul>
abgeplatzte oder gerissene Bodenfliesen	<ul style="list-style-type: none"><li>• mechanische Belastung</li></ul>
gewölbte Parkettböden	<ul style="list-style-type: none"><li>• eindringende Feuchtigkeit</li><li>• Überschwemmungen</li></ul>



Massiver Wasserschaden an Holzbalkendecke

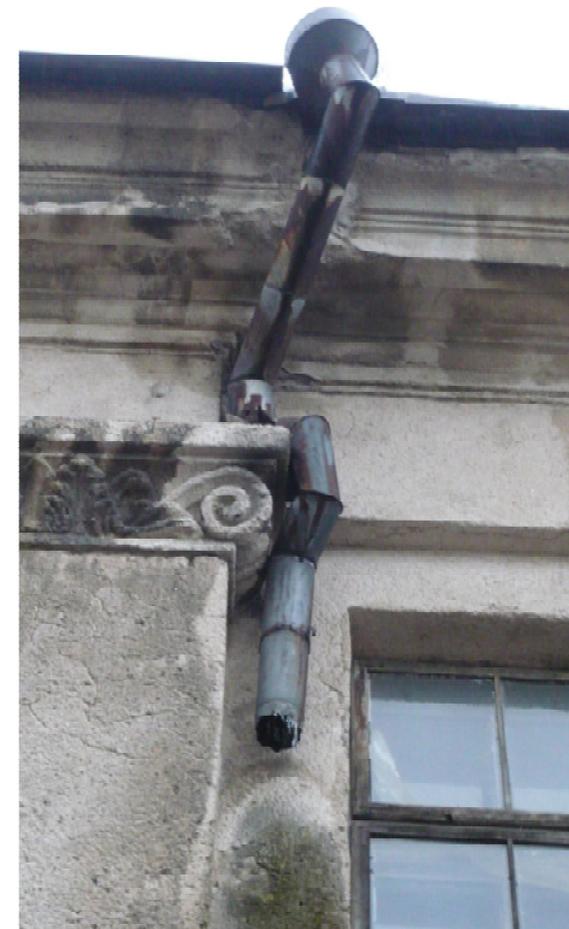


Maroder Balkenkopf

### 3. Typische Bauschäden

#### Dach und Dachstuhl

Schadensbild	Ursache
poröse, zerbrochene oder fehlende Dachziegel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Natürlicher Alterungsprozess</li><li>• Nicht frostsichere Pfannen</li><li>• Äußere Einwirkung</li></ul>
undichte Dachrinnen und Fallrohre	<ul style="list-style-type: none"><li>• Natürlicher Alterungsprozess</li><li>• Frost</li></ul>
feuchte Stellen und Wasserflecken an Dachschrägen	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zu hohe Luftfeuchtigkeit</li><li>• Kondensat durch Wärmebrücken</li><li>• Beschädigte Dachziegel</li><li>• Fehlende oder schadhafte Unterspannbahn</li></ul>
Schimmel und Pilzbefall	<ul style="list-style-type: none"><li>• Feuchtigkeit</li></ul>
Holzteile mit Fluglöchern	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schädlingsbefall (z.B. Holzbock)</li></ul>



Wasserschaden durch fehlendes Fallrohr

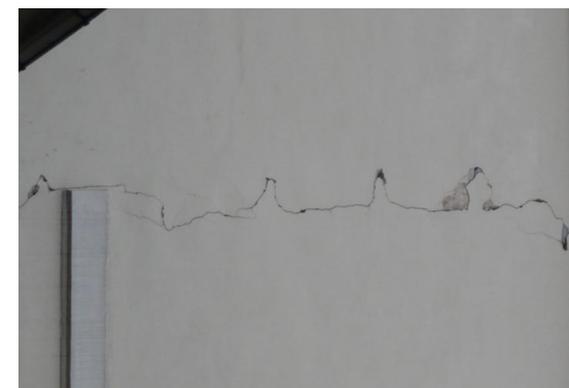
### 3. Typische Bauschäden

#### Innenwände

Schadensbild	Ursache
dunkle oder feuchte Stellen, besonders in Raumecken	<ul style="list-style-type: none"><li>• zu hohe Luftfeuchtigkeit, Speicherfähigkeit der Wand überschritten (mangelhaftes Lüften)</li></ul>
Pilzbefall und Schimmel bis hin zum Hausschwamm	<ul style="list-style-type: none"><li>• zu hohe Luftfeuchtigkeit</li></ul>
abgeplatzter Putz	<ul style="list-style-type: none"><li>• Salzauslöschung durch Kondensat</li><li>• Falsche Verarbeitung</li></ul>
abgeplatzte Farbe	<ul style="list-style-type: none"><li>• mechanische Beschädigung</li><li>• absandender Putz</li></ul>
abgeplatzte Fliesen	<ul style="list-style-type: none"><li>• mechanische Beschädigung</li><li>• Spannungen des Untergrundes</li></ul>



Abplatzung und Rissbildung am Innenputz



### 3. Typische Bauschäden

#### Fenster und Außentüren (aus Holz)

Schadensbild	Ursache
Risse und Blasenbildung in der Farbbeschichtung	<ul style="list-style-type: none"><li>• natürlicher Alterungsprozess</li></ul>
abgeplatzte Farbe	<ul style="list-style-type: none"><li>• ungeeigneter unelastischer Anstrich</li></ul>
dunkle, feuchte oder angefaulte Stellen	<ul style="list-style-type: none"><li>• eingedrungene nicht entwichene Feuchtigkeit</li><li>• bakterieller Befall</li></ul>
verzogene Flügel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verschleiß der Scharniere</li></ul>
Kondenswasser zwischen Mehrscheibenverglasung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schadhafte Gläser oder Dichtungen</li></ul>



Abgeplatzte Farbe am Fenster-  
rahmen und starke  
Verschmutzung der Sohlbank