BAUGUTACHTER **STEINBACH**



Gratis PDF RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR HAMBURG UND NORDDEUTSCHLAND

Dach und Fassade im Hamburger Wetter: Schlagregen, Sturm, Frost

Warum Gebäudehüllen in Hamburg und an der Küste schneller altern, woran Sie Schäden früh erkennen und wann aus einem kleinen Schaden ein teurer wird.

- ✓ Die 6 häufigsten Schäden an Dach und Fassade im Norden
- ✓ Sturmschaden, Versicherung und Beweissicherung
- ✓ Schlagregen: was Beanspruchungsgruppe III bedeutet
- ✓ Checkliste nach jedem Herbststurm

Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger
für Bauwerksdiagnostik

★★★★★ 4,9 von 5
www.baugutachter-steinbach.de

VORWORT

Hamburg liegt in der höchsten Schlagregengruppe. Das merkt jedes Haus.

Westwind, über 800 Millimeter Regen im Jahr, Nebel, Frost-Tau-Wechsel im Winter und mehrere Stürme pro Herbst: Die DIN 4108-3 stuft Hamburg und die Küstenregion in die Schlagregenbeanspruchungsgruppe III ein, die höchste. Was anderswo zwanzig Jahre hält, zeigt hier nach zwölf die ersten Schäden.

Die Schäden beginnen fast immer klein: eine offene Fuge, eine verrutschte Pfanne, ein Riss am Fensteranschluss, eine verstopfte Rinne. Wasser findet den Weg, friert, sprengt, und zwei Winter später ist der Putz ab, der Sparren weich oder die Innenwand feucht.

Dieser Ratgeber zeigt, welche Schäden an Dach und Fassade in Hamburg am häufigsten auftreten, woran Sie sie frühzeitig erkennen, was nach einem Sturm zu tun ist und wann ein Sachverständiger die Weichen stellt zwischen Reparatur, Sanierung und Versicherungsfall.



Michael Steinbach
TÜV geprüfter Baugutachter & Bausachverständiger für Bauwerksdiagnostik, Hamburg und Norddeutschland

Schlagregen

Wind drückt Regen in Fugen, Risse und Anschlüsse. Je exponierter die Westseite, desto stärker. Gruppe III verlangt schlagregendichte Konstruktionen.

Sturm

Windsog hebt Pfannen, löst Firste, reißt Verkleidungen ab. Schäden zeigen sich oft erst beim nächsten Regen, nicht während des Sturms.

Frost-Tau-Wechsel

Wasser in Klinkern, Fugen und Putz friert und dehnt sich. Mehrere Wechsel pro Winter sprengen Oberflächen ab.

Feuchte Luft

Hohe Luftfeuchte, Algen und Moos auf Nordseiten und WDVS-Fassaden, langsames Abtrocknen nach Regen.

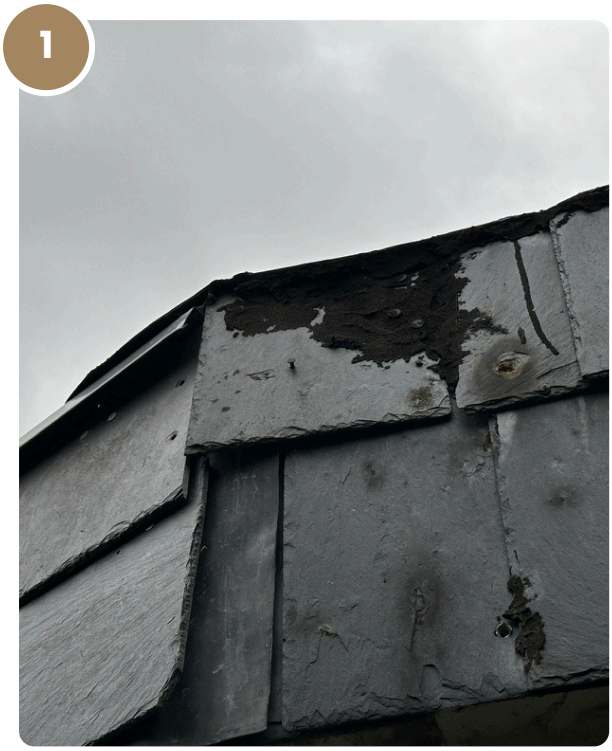
Schaden an Dach oder Fassade?
Schicken Sie mir Fotos, ich sage Ihnen, wie dringend es ist.

Jetzt anfragen →

040 80812286

WORAN SIE SCHÄDEN FRÜH ERKENNEN

1



Lose Pfannen, offene Firste, beschädigte Anschlüsse

WORAN SIE ES ERKENNEN

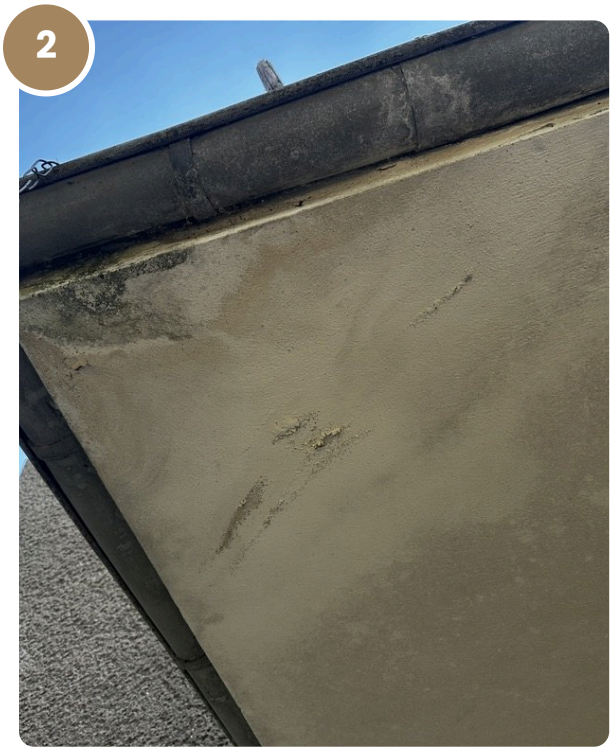
Verrutschte oder fehlende Pfannen nach Sturm, aufgebogene Firstbleche, Risse im Mörtel an First und Grat, lose Kehlbleche, bröselnde Anschlüsse an Schornstein und Gaube.

WAS PASSIERT, WENN NICHTS GESCHIEHT

Wasser läuft auf die Unterspannbahn oder direkt auf die Dämmung. Flecken an der Decke sind das letzte Warnsignal, nicht das erste.

Wichtig: Nach jedem Sturm mit Böen über 100 km/h gehört ein Blick aufs Dach, mindestens mit Fernglas. Sturmschäden melden Sie der Versicherung zeitnah, mit Fotos und Datum.

2



Dachrinnen, Fallrohre und Traufe

WORAN SIE ES ERKENNEN

Überlaufende Rinnen bei Regen, Laub und Moos in der Rinne, grüne Spuren an der Fassade unter der Rinne, feuchte oder verfärbte Traufbretter, Fallrohre ohne Anschluss an die Entwässerung.

WAS PASSIERT, WENN NICHTS GESCHIEHT

Das Wasser läuft an der Fassade herunter, durchfeuchtet Sockel und Kellerwand und führt zu Algen, Frostschäden und feuchtem Mauerwerk.

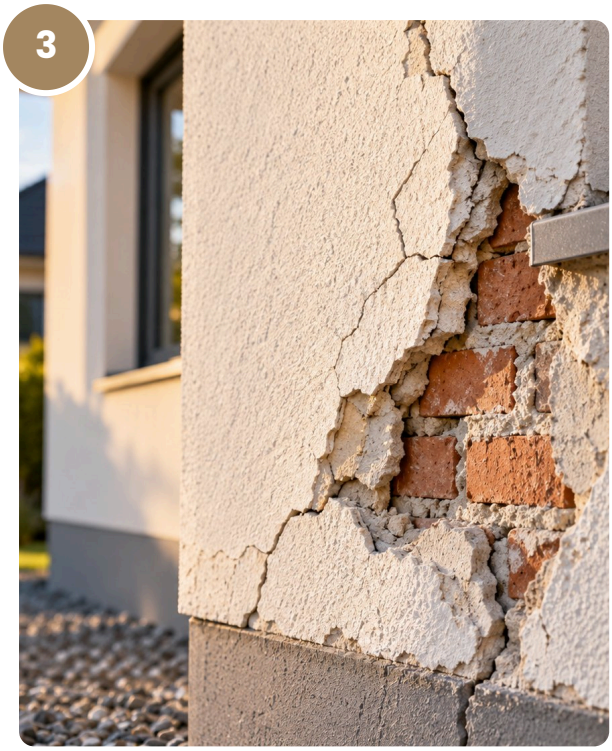
Wichtig: Rinnen zweimal im Jahr reinigen, nach dem Laubfall und im Frühjahr. Ein verfärbtes Traufbrett ist der günstigste Hinweis auf ein Problem, das sonst teuer wird.

Sturm war gestern?
Ich dokumentiere Schäden für die Versicherung.

Jetzt anfragen →

040 80812286

3



Risse im Putz und abplatzende Flächen

WORAN SIE ES ERKENNEN

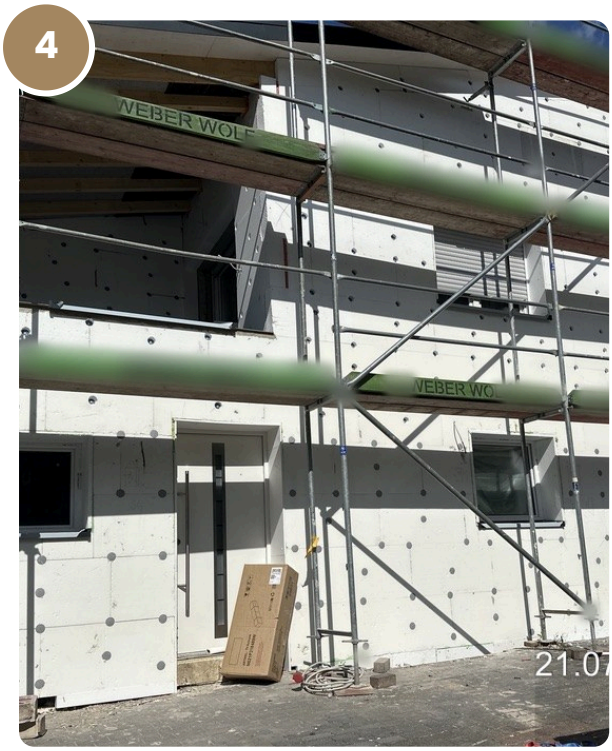
Netzrisse, Risse an Fensterecken, Hohlstellen beim Abklopfen, abplatzender Putz am Sockel und unter Fensterbänken, Salzausblühungen.

WAS PASSIERT, WENN NICHTS GESCHIEHT

Schlagregen dringt in den Riss, friert, der Putz löst sich großflächig. Hinter Hohlstellen durchfeuchtet das Mauerwerk.

Wichtig: Nicht jeder Riss braucht eine Fassadensanierung. Ich unterscheide Putzrisse von Rissen aus dem Mauerwerk und sage Ihnen, was sinnvoll ist: Reparatur, Anstrich oder Sanierung.

4



Wärmedämmverbundsystem: Algen, Spechtlöcher, Anschlüsse

WORAN SIE ES ERKENNEN

Grüne oder schwarze Flächen auf der Wetterseite, Löcher in der Dämmung, Risse an Plattenstößen, offene Anschlüsse an Fensterbänken, Rollladenkästen und Sockel, lose Dübelabzeichnungen.

WAS PASSIERT, WENN NICHTS GESCHIEHT

Wasser hinter der Dämmung hat keinen Weg nach außen. Die Dämmung durchfeuchtet, verliert ihre Wirkung, Schimmel innen folgt.

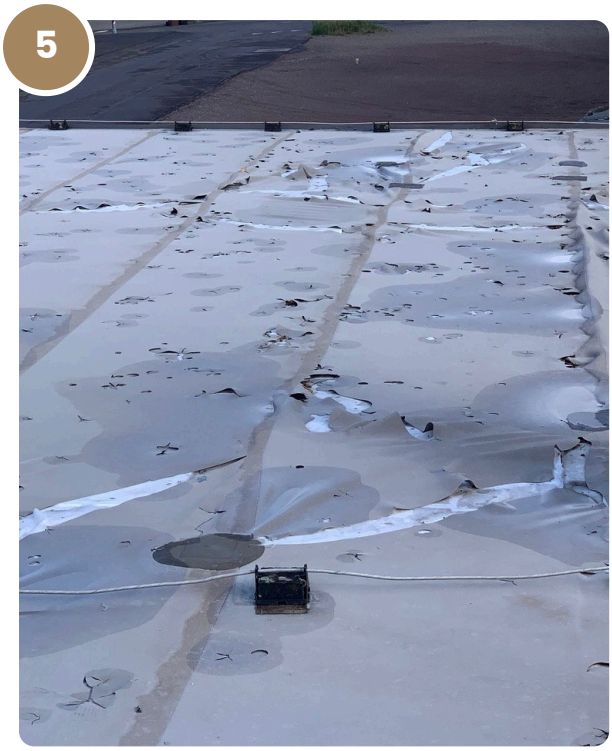
Wichtig: Beim WDVS entscheidet die Detailausbildung. Ich prüfe Anschlüsse, Sockel und Fensterbänke und messe, ob die Dämmung hinter den Schäden bereits feucht ist.

Risse oder Algen an der Fassade?
Ich sage Ihnen, ob Reparatur reicht.

Jetzt anfragen →

040 80812286

5



Flachdach, Garagendach und Balkon

WORAN SIE ES ERKENNEN

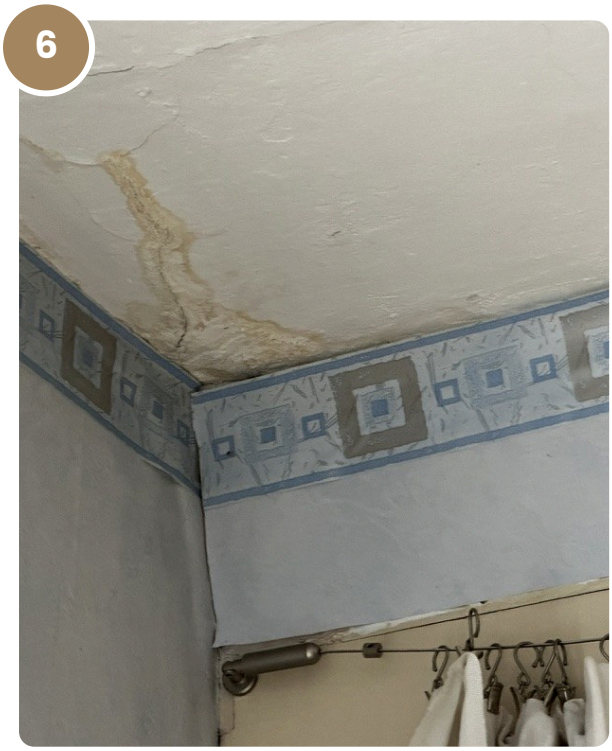
Pfützen, die nach Tagen noch stehen, Blasen in der Bahn, verstopfte Abläufe, Bewuchs, offene Nähte, zu niedrige Anschlüsse an Türen und Attika, Risse in der Balkonbeschichtung.

WAS PASSIERT, WENN NICHTS GESCHIEHT

Flachdachschäden bleiben lange unsichtbar und zeigen sich innen erst, wenn die Dämmung bereits nass ist. Dann ist meist das ganze Dach fällig.

Wichtig: Flachdächer gehören zweimal im Jahr kontrolliert (DIN 18531, Wartung). Abläufe frei, Bewuchs entfernt, Anschlüsse geprüft. Das verlängert die Lebensdauer um Jahre.

6



Feuchteflecken innen: das Dach ist schon undicht

WORAN SIE ES ERKENNEN

Gelbbraune Ränder an der Decke unter dem Dach, feuchte Stellen an Giebelwänden nach Westregen, Tropfen am Fenster bei Sturm, muffiger Geruch im Dachgeschoss.

WAS PASSIERT, WENN NICHTS GESCHIEHT

Dämmung und Holz durchfeuchten, Pilzbefall im Dachstuhl ist bei dauerhafter Feuchte eine Frage von Monaten. Der Schaden wächst schneller als man denkt.

Wichtig: Bei Flecken innen suche ich die Eintrittsstelle außen, mit Feuchtemessung und bei Bedarf Thermografie. Reparieren Sie nicht die Decke, bevor die Ursache gefunden ist.

Fleck an der Decke?
Ich finde die Eintrittsstelle, bevor Sie streichen.

Jetzt anfragen →

040 80812286

NACH DEM STURM

Sturmschaden, Versicherung und Beweissicherung

Die Wohngebäudeversicherung zahlt Sturmschäden in der Regel ab Windstärke 8. Der Nachweis ist meist einfach, weil Wetterdienste die Böen dokumentieren. Schwieriger wird es bei der Frage, was Sturmschaden ist und was Verschleiß: Eine Pfanne, die der Sturm abgehoben hat, ist versichert. Ein Dach, das vorher schon undicht war, nicht.

Deshalb entscheidet die Dokumentation: Fotos unmittelbar nach dem Sturm, Datum, Uhrzeit, Übersicht und Detail, bevor der Dachdecker aufräumt. Bei größeren Schäden ein Sachverständigengutachten, das Schadensbild, Ursache und Umfang trennt. Das hält auch, wenn die Versicherung einen eigenen Gutachter schickt.



SCHADEN	IN DER REGEL VERSICHERT	HÄUFIGER STREITPUNKT
Abgedeckte Pfannen, abgerissene Bleche	Ja, Wohngebäude (Sturm)	Vorschäden, mangelhafte Befestigung
Folgeschäden durch eindringenden Regen	Ja, wenn durch Sturmschaden verursacht	War das Dach vorher dicht?
Umgestürzter Baum auf dem Dach	Ja	Baum des Nachbarn: Haftung nur bei Verschulden
Starkregen, Rückstau, Überschwemmung	Nur mit Elementarschutz	Rückstausicherung vorhanden?
Allmähliche Durchfeuchtung, Verschleiß	**Nein**	**Abgrenzung zum Sturmereignis**

FACHLICHE EINSCHÄTZUNG ZU PFLICHTEN UND HAFTUNG

Eigentümer müssen ihr Gebäude so unterhalten, dass von Dach und Fassade keine Gefahr ausgeht (Verkehrssicherungspflicht, § 823 BGB; herabfallende Teile § 836 BGB). Nach einem Sturm gehört deshalb eine Kontrolle dazu, in der WEG ist das Aufgabe der Gemeinschaft. Gegenüber der Versicherung gelten Anzeige- und Schadenminderungspflichten: zeitnah melden, Notsicherung veranlassen, nichts endgültig reparieren, bevor der Schaden dokumentiert ist.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine anwaltliche oder steuerliche Beratung.

Versicherung lehnt ab oder kürzt?
Ich erstelle das Gutachten, das den Schaden belegt.

Jetzt anfragen →

040 80812286



REPARIEREN ODER SANIEREN?

Was sich wann lohnt

Reparatur

Einzelne Pfannen, Bleche, Rinnen, lokale Putzrisse, Fugen. Günstig, schnell, verlängert die Lebensdauer. Sinnvoll, wenn Dach oder Fassade sonst intakt sind.

Teilsanierung

Eine Dachseite, der Sockel, die Wetterseite der Fassade, alle Anschlüsse. Wenn der Schaden ein System betrifft, aber nicht das ganze Bauteil.

Komplettsanierung

Neueindeckung mit Dämmung, Fassadensanierung mit oder ohne WDVS. Wenn mehrere Schäden zusammenkommen, die Eindeckung am Ende ist oder energetische Pflichten ohnehin anstehen.

Energetisch mitdenken

Wer das Dach neu eindeckt, muss nach GEG die Dämmung mitmachen. Für Fassade und Dach gibt es Förderung über die BEG, wenn vor Beauftragung ein Energieeffizienz-Experte eingebunden wird.

Angebote vergleichen

Angebote für Dach und Fassade unterscheiden sich oft um das Doppelte, weil der Leistungsumfang verschieden ist. Ich erstelle eine neutrale Leistungsbeschreibung, mit der Sie vergleichbare Angebote bekommen.

Baubegleitung

Bei größeren Sanierungen prüfe ich die Ausführung an den kritischen Punkten: Anschlüsse, Abdichtung, Dämmung, bevor sie verdeckt werden. Das ist günstiger als jeder Mangel danach.

Fördersätze und Anforderungen ändern sich. Prüfen Sie den Stand vor Beauftragung bei KfW und BAFA oder mit einem Energieeffizienz-Experten. Diese Hinweise sind fachliche Einschätzungen und ersetzen keine Rechts- oder Förderberatung.

Angebot für Dach oder Fassade erhalten?
Ich prüfe, ob der Umfang zum Schaden passt.

Jetzt anfragen →

040 80812286

ZUM AUSDRUCKEN

Checkliste nach jedem Herbststurm

Einmal im Herbst, einmal im Frühjahr und nach jedem Sturm. Mit Fernglas vom Boden aus, nicht aufs Dach steigen.

Dach

- [ ] Pfannen verrutscht, fehlend, gebrochen
- [ ] First, Grat, Kehlen, Bleche an Schornstein und Gaube
- [ ] Rinnen frei, Fallrohre dicht, Traufbretter trocken
- [ ] Dachboden: Licht durch die Eindeckung? Flecken, Geruch?

Fassade

- [ ] Neue Risse, abplatzender Putz, Hohlstellen
- [ ] Fugen an Fenstern, Fensterbänke, Tropfkanten
- [ ] Algen, Moos, Verfärbungen auf der Wetterseite
- [ ] Sockel: Spritzwasser, Salze, Abplatzungen

Flachdach, Balkon, Garage

- [ ] Abläufe frei, keine stehenden Pfützen
- [ ] Nähte, Blasen, Bewuchs, Anschlüsse
- [ ] Attika und Türschwellen dicht
- [ ] Beschichtung ohne Risse

Dokumentation

- [ ] Fotos mit Datum, Übersicht und Detail
- [ ] Sturmdatum und Windstärke notieren
- [ ] Versicherung informieren, Schadennummer
- [ ] Notsicherung veranlassen, Rechnungen aufbewahren

Etwas gefunden, das Sie nicht einordnen können?
Schicken Sie mir die Fotos, ich sage Ihnen, wie dringend es ist.

Fotos senden →

Lieber kurz telefonieren?
Ich sage Ihnen, ob ein Dachdecker reicht oder ein Gutachten nötig ist.

Jetzt anfragen →

040 80812286

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Erst die Ursache, dann die Reparatur.



Ich untersuche Schäden an Dach, Fassade, Flachdach und Balkonen in Hamburg und Norddeutschland: Ursache, Umfang, Abgrenzung von Sturmschaden und Verschleiß, Sanierungsempfehlung mit Kostenrahmen. Das Gutachten hält gegenüber Versicherung, Handwerker, Verkäufer und WEG. Neutral, ich verkaufe keine Sanierung.

1. **Kostenlose Ersteinschätzung**
   Sie schicken mir Fotos und eine kurze Beschreibung oder rufen an. Ich sage Ihnen, ob eine Untersuchung sinnvoll ist und wie dringend.

2. **Untersuchung vor Ort**
   Begehung innen und außen, Feuchtemessung, Thermografie im Winter, Dokumentation der Schadensbilder.

3. **Schriftliches Gutachten**
   Ursache, Umfang, Sturmschaden oder Verschleiß, Sanierungsweg und Kostenrahmen. Auf Wunsch Leistungsbeschreibung und Baubegleitung.

Früh erkannt bleibt der Schaden klein.

Bauschadengutachten in Hamburg und Norddeutschland ab 499 €, Beweissicherung ab 699 €. Festpreis in der Regel am selben oder nächsten Werktag.

Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →

Anrufen: 040 80812286

Hamburg
040 80812286

E-Mail
anfrage@baugutachter-steinbach.de

Web
www.baugutachter-steinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand November 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts und keine Rechts- oder Steuerberatung. Kostenangaben sind grobe Einordnungen und hängen stark vom Einzelfall ab. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** DIN 4108-3 (Klimabedingter Feuchteschutz, Schlagregenbeanspruchungsgruppen); DIN 18531 (Abdichtung von Dächern, Balkonen, Loggien); ZVDH-Fachregeln; Gebäudeenergiegesetz (GEG) § 47 ff.; §§ 823, 836 BGB; VGB (Sturm ab Windstärke 8). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.