

Checkliste Beweissicherung vor Nachbarbaustellen

Den Zustand des eigenen Hauses festhalten, bevor nebenan gebaut wird

Mit dieser Checkliste halten Sie den Zustand Ihres Hauses fest, bevor auf dem Nachbargrundstück gebaut, abgerissen oder ausgeschachtet wird. Gehen Sie das Haus von außen nach innen und vom Keller nach oben durch, fotografieren Sie jede Stelle mit Maßstab und tragen Sie die Fotonummer ein. Bewertet wird der Zustand vor Baubeginn; wiederholen Sie den Rundgang während und nach der Bauzeit mit einem neuen Blatt.

Objekt und Anschrift

Baujahr

Eigentümer oder Verwaltung

Nachbarbaustelle (Anschrift, Bauherr)

Datum und Uhrzeit der Aufnahme

Anwesende

Wetter

So bewerten Sie

o. B.	ohne Befund	kein Schaden erkennbar - Übersichtsfoto trotzdem aufnehmen
gering	geringer Vorschaden	vereinzelt, fein, oberflächlich - fotografieren, nummerieren, in die Skizze eintragen
deutlich	deutlicher Vorschaden	ausgeprägt, breit, versetzt, feucht oder verformt - vor Baubeginn fachlich aufnehmen lassen
n. p.	nicht prüfbar	nicht zugänglich oder verdeckt - vermerken und fachlich klären

Nachbarbaustelle und Zeitplan

Art der Arbeiten nebenan

Abbrucharbeiten, Baulücken, Unterfangungen und Wasserhaltungen gelten in der Fachliteratur als typische Anlässe für eine vorsorgliche Beweissicherung.

- ☐ Abbruch
 ☐ Neubau mit Keller
 ☐ Neubau ohne Keller
 ☐ Umbau oder Sanierung
 ☐ Leitungs- oder Straßenbau
 ☐ unbekannt

Abstand der Arbeiten zu Ihrem Haus

Je näher die Baugrube und je tiefer sie reicht, desto gründlicher sollte die Aufnahme sein. Der Umfang richtet sich nach Baugrubentiefe, zu erwartenden Erschütterungen und der Bauart Ihres Hauses.

- ☐ direkt an der Grenze
 ☐ wenige Meter
 ☐ weiter entfernt
 ☐ unbekannt

☐ Baugrube soll tiefer reichen als Ihr Kellerboden

Beim Bauherrn oder der Bauleitung erfragen. Liegt die neue Fundamentsohle tiefer als Ihre, muss Ihr Fundament in der Regel vorher unterfangen werden.

☐ Unterfangung oder Anker unter oder an Ihrem Gebäude angekündigt

Unterfangungen eines bestehenden Gebäudes und das Einbringen von Verankerungen brauchen die Zustimmung des Eigentümers. Vor einer Zustimmung den Zustand fachlich aufnehmen lassen und rechtlich beraten lassen.

Geplantes Verfahren für Baugrubenwand oder Pfähle

Rammen und Rütteln bringen Erschütterungen in den Boden; Einpressen gilt als erschütterungsfrei. Fragen Sie nach, welches Verfahren vorgesehen ist.

☐ gerammt ☐ gerüttelt ☐ eingepresst oder gebohrt ☐ kein Verbau ☐ unbekannt

☐ Grundwasserabsenkung (Pumpen, Brunnen) angekündigt

Eine Grundwasserabsenkung kann an benachbarten Gebäuden Setzungsschäden auslösen, besonders bei bindigen Böden. Kellerwände und Kellerboden dann besonders sorgfältig aufnehmen.

☐ Baubeginn, Bauzeitenplan und Ansprechpartner der Bauleitung erfragt

Notizen

Ihr Gebäude

Bauart der Außenwände

Woran erkennen: Bauunterlagen, Blick in Keller oder Dachboden. Die Bauart Ihres Hauses bestimmt mit, wie gründlich die Beweissicherung sein sollte.

☐ Mauerwerk ☐ Beton ☐ Fachwerk ☐ Holzbau ☐ gemischt ☐ unbekannt

Unterkellerung

☐ voll unterkellert ☐ teilweise ☐ nicht unterkellert ☐ unbekannt

Lage zum Nachbargrundstück

Bei einer Wand direkt an der Grenze oder einer gemeinsamen Wand wirken Abbruch und Aushub unmittelbar auf Ihr Haus. Diese Wand innen und außen besonders genau aufnehmen.

☐ freistehend ☐ an der Grenze angebaut ☐ gemeinsame Wand (Reihenhaus) ☐ unbekannt

☐ Bauunterlagen vorhanden (Pläne, Statik, frühere Gutachten)

Kopien bereitlegen. Ein Sachverständiger braucht sie, um Art und Tiefe der Fundamente einzuschätzen.

☐ Bekannte Schäden und frühere Reparaturen schriftlich notiert

Auch ausgebesserte Risse und frühere Wasserschäden aufschreiben, mit ungefährem Datum. So lässt sich später zwischen alt und neu unterscheiden.

Notizen

Dokumentation vorbereiten

☐ Kamera oder Handy speichert Aufnahmedatum und Uhrzeit

Originaldateien unbearbeitet aufbewahren und zusätzlich sichern. Zu jedem Foto Raum, Bauteil und Blickrichtung notieren.

☐ Grundriss oder Skizze mit Raumnummern und Fotostandorten vorbereitet

Fachleute dokumentieren mit Fotos, kurzer textlicher Erläuterung und der Lage jedes Fotos im Plan. Ohne Lagezuordnung ist ein Foto später schwer zuzuordnen.

☐ Zollstock oder Maßstab und Rissbreitenmaßstab bereitgelegt

☐ Reihenfolge des Rundgangs festgelegt (außen, Keller, Geschosse, Dachboden)

Immer dieselbe Reihenfolge verwenden. Dann lassen sich die Fotos aus Erst- und Folgebegehung direkt vergleichen.

- ☐ **Gemeinsamer Termin mit Bauherr oder Bauleitung nebenan vereinbart oder Zeuge anwesend**
Bei einer gemeinsamen Begehung werden Fotos oder Videos aufgenommen und Skizzen der Schäden von beiden Seiten unterschrieben. Das verringert späteren Streit über den Ausgangszustand.

Notizen

Fassade und Sockel

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Risse in Putz oder Mauerwerk der Fassade zur Baustelle Woran erkennen: Fassade mit Abstand und aus der Nähe betrachten, Streiflicht hilft. Gering: einzelne feine Risse im Putz. Deutlich: breite, lange oder schräg verlaufende Risse, versetzte Rissränder. Länge, Breite und Verlauf notieren.	☐	☐	☐	☐
Risse an Fenster- und Türecken außen Woran erkennen: Ecken von Öffnungen gezielt absuchen. Gering: feiner Riss ohne Versatz. Deutlich: Riss läuft weit in die Wand oder setzt sich innen fort.	☐	☐	☐	☐
Sockel und Sockelputz Woran erkennen: Sockel rund ums Haus abgehen. Gering: kleine Abplatzungen, leichte Verfärbung. Deutlich: großflächige Abplatzungen, weiße Ausblühungen, dunkle Feuchteränder.	☐	☐	☐	☐
Fugen und Anschlüsse (Fensterbänke, Anbauten, Fuge zum Nachbarhaus) Woran erkennen: Blick entlang der Anschlüsse. Gering: Fugenmasse leicht gerissen. Deutlich: Fuge klafft auf, Bauteile haben sich gegeneinander verschoben.	☐	☐	☐	☐
Verschmutzung und Farbton der Fassade Staub und Verschmutzung gehören zu den Einwirkungen einer Baustelle. Den Farbton vor Baubeginn fotografieren, möglichst bei gleichem Licht.	☐	☐	☐	☐

Notizen

Außenanlagen und Dach

	o. B.	gering	deutlich	n. p.
Wege, Pflaster und Einfahrt Woran erkennen: auf Mulden, Kanten und lose Steine achten. Gering: einzelne lockere Steine. Deutlich: Absenkungen, Risse oder Pfützen, wo vorher keine waren.	☐	☐	☐	☐
Grenzmauer, Zaun und Stützmauer Woran erkennen: Blick entlang der Mauer, Lot mit Wasserwaage. Gering: feine Risse in Fugen. Deutlich: Mauer neigt sich, Risse mit Versatz, Zaunpfosten schief.	☐	☐	☐	☐
Terrasse, Außentreppen, Garage und Carport Woran erkennen: Platten, Stufen und Bodenplatte der Garage ansehen. Gering: einzelne Haarrisse. Deutlich: abgesackte Platten, gerissene Stufen, Risse in der Garagenwand.	☐	☐	☐	☐

Bäume und Pflanzen an der Grenze

Zustand der Bepflanzung fotografieren. Auch Pflanzen können durch Aushub oder Grundwasserabsenkung leiden.

☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Dach, Schornstein und Dachrinnen, nur vom Boden aus betrachtet

Nicht auf Leiter oder Dach steigen. Gering: einzelne verschobene Ziegel. Deutlich: Lücken in der Deckung, schiefer Schornstein, abgelöste Rinne. Eine genaue Aufnahme braucht Hubbühne, Gerüst oder Drohne und ist Sache von Fachleuten.

☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Notizen

Keller und Gründung

o. B. gering deutlich n. p.

Bauart der Kellerwände

Woran erkennen: unverputzte Stellen im Keller, Bauunterlagen. Die Angabe hilft dem Sachverständigen, die Kellerwände einzuschätzen.

☐ Mauerwerk ☐ Beton ☐ Naturstein ☐ unbekannt

Risse in den Kellerwänden, besonders in der Wand zur Baustelle

Woran erkennen: Wand mit Taschenlampe im Streiflicht absuchen. Gering: feine Risse im Putz. Deutlich: durchgehende, schräge oder treppenförmige Risse, Rissränder versetzt.

☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Risse im Kellerboden

Woran erkennen: Boden frei räumen, wo möglich. Gering: feine Netzzrisse. Deutlich: lange Risse mit Höhenversatz, Absenkungen an der Außenwand.

☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Feuchte, Wasserflecken und Ausblühungen im Keller

Woran erkennen: dunkle Ränder, weiße Salzkrusten, muffiger Geruch. Gering: kleine, trockene Altflecken. Deutlich: nasse Stellen, Wasser am Boden, große Ausblühungen. Feuchtemessungen sind Sache von Fachleuten.

☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Lichtschächte, Kelleraußentreppe und Hauseinführungen der Leitungen

Woran erkennen: Fugen zwischen Schacht und Wand, Dichtungen an Rohrdurchführungen. Deutlich: Schacht hat sich abgelöst, Wasser tritt an der Durchführung ein. Den Zustand der Abwasserleitungen klärt nur eine Kamerabefahrung durch eine Fachfirma.

☐	☐	☐	☐
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Notizen

Innenräume

o. B. gering deutlich n. p.

Bauart der Innenwände

Woran erkennen: Klopffprobe - hohl klingende Wände sind meist Trockenbau. Bei Trockenbau auch die Stöße zwischen den Platten und die Ecken fotografieren.

☐ massiv ☐ Trockenbau ☐ gemischt ☐ unbekannt

Risse in Wänden, besonders in Räumen zur Baustelle

Woran erkennen: jede Wand im Streiflicht ansehen, auch hinter Möbeln, soweit möglich. Gering: einzelne feine Risse in Putz oder Tapete. Deutlich: lange, schräge oder breite Risse, Risse über mehrere Räume.

☐
☐
☐
☐

Risse an Decken und Deckenanschlüssen

Woran erkennen: Übergang Wand-Decke und Deckenmitte prüfen. Gering: feiner Riss in der Ecke. Deutlich: durchlaufender Riss, abgesetzte Deckenkante, Putzteile lösen sich.

☐
☐
☐
☐

Fliesen, Estrich und Bodenbeläge

Woran erkennen: Bad, Küche und Flur ansehen, Klopffprobe an Fliesen. Gering: einzelne gerissene Fliese. Deutlich: Risse über mehrere Fliesen, hohl klingende Flächen, Fugen reißen auf.

☐
☐
☐
☐

Türen und Fenster öffnen und schließen

Woran erkennen: jeden Flügel einmal bewegen. Gering: Tür schleift leicht. Deutlich: Türen oder Fenster klemmen oder lassen sich nicht schließen. Ergebnis je Raum notieren.

☐
☐
☐
☐

Lage von Böden und Fensterbänken

Woran erkennen: Wasserwaage auflegen und Foto mit Libelle machen. Deutlich: sichtbare Schiefelage. Der Ausgangswert ist wichtig, damit eine spätere Veränderung erkennbar wird.

☐
☐
☐
☐

Treppenhaus und gemeinsame Flure (bei Mehrfamilienhäusern)

Woran erkennen: Wände, Treppenläufe und Podeste absuchen. Gering: feine Putzrisse. Deutlich: Risse zwischen Treppe und Wand, Risse in mehreren Geschossen.

☐
☐
☐
☐

Notizen

Vorhandene Risse sichern

- ☐ Jeder Riss nummeriert, mit Übersichtsfoto und Detailfoto mit Maßstab

Nummer mit Bleistift neben den Riss schreiben. Für eine längere Beobachtung eignet sich das Rissprotokoll auf ing-bassam.de.

- ☐ Rissbreite mit Rissbreitenmaßstab abgelesen und notiert

- ☐ Anfang und Ende jedes Risses mit Bleistift markiert

So sehen Sie später sofort, ob ein Riss länger geworden ist.

- ☐ An ausgeprägten Rissen eine Gipsmarke oder ein Rissmonitor gesetzt

Vor einer länger dauernden Baumaßnahme ist es sinnvoll, an vorhandenen ausgeprägten Rissen Rissmonitore anzubringen. So lassen sich Veränderungen fortlaufend verfolgen.

Notizen

Während und nach der Bauzeit

- ☐ **Tagebuch über starke Erschütterungen, Abbruch- und Rammarbeiten mit Datum und Uhrzeit**
Kurz notieren, was gespürt oder gehört wurde, etwa klirrendes Geschirr oder Vibrationen im Boden.
- ☐ **Rundgang nach wichtigen Bauphasen wiederholt (Abbruch, Aushub, Verbau, Rohbau)**
Je nach Art der Bautätigkeit kann es nötig sein, nicht nur zu Beginn und am Ende, sondern auch während der Bauzeit regelmäßig zu dokumentieren.
- ☐ **Neue Schäden sofort fotografiert und dem Bauherrn nebenan schriftlich mitgeteilt**
Mitteilung mit Datum und Fotos, Kopie behalten. Bei herabfallenden Teilen oder plötzlich auftretenden breiten Rissen den Bereich räumen und sofort fachliche Hilfe holen.
- ☐ **Abschlussbegehung nach Bauende mit derselben Checkliste**
Die erneute Aufnahme nach Bauende dient als Veränderungsnachweis. Sie zeigt, was seit der Erstaufnahme neu ist; die Ursache klärt sie noch nicht.
- ☐ **Dokumentation doppelt gesichert, Hausverwaltung oder Eigentümergemeinschaft informiert**

Notizen

So werten Sie Ihre Befunde aus

- Alles ohne Befund oder nur gering: Dokumentation sorgfältig ablegen. Bei Baugrube an der Grenze, Ramm- oder Rüttelarbeiten oder einer Grundwasserabsenkung trotzdem eine fachliche Beweissicherung vor Baubeginn erwägen.
- Ein deutlicher Vorschaden an Kellerwänden, Kellerboden oder der Wand zur Baustelle: vor Baubeginn von einem Sachverständigen aufnehmen lassen, gegebenenfalls mit Rissmonitoren.
- Mehrere Punkte nicht prüfbar (Dach, verdeckte Bauteile, Leitungen): fachlich klären lassen. Gerüst, Drohne oder Kamerabefahrung gehören nicht zur einfachen Sichtaufnahme.
- Unterfangung oder Anker an Ihrem Haus angekündigt: vor jeder Zustimmung den Zustand fachlich festhalten und sich rechtlich beraten lassen.
- Neue oder wachsende Schäden während der Bauzeit: sofort fotografieren, den Bauherrn nebenan schriftlich informieren und fachlichen Rat einholen. Bei Gefahr den Bereich räumen.
- Kommt es zum Streit über die Ursache, kann ein Rechtsanwalt prüfen, ob ein gerichtliches selbständiges Beweisverfahren sinnvoll ist.

Ort, Datum, Unterschrift Eigentümer oder Verwaltung

Ort, Datum, Unterschrift Bauherr oder Bauleitung nebenan (bei gemeinsamer Baustelle)

Hinweise

- Fotografieren Sie jede Stelle zweimal: einmal das ganze Bauteil, einmal das Detail mit Maßstab.
- Auch Bereiche ohne Schaden fotografieren. Ein Foto ohne Befund ist später genauso wichtig wie eines mit Riss.
- Bewahren Sie die Originaldateien unbearbeitet auf und sichern Sie sie an einem zweiten Ort.
- Nicht auf Leitern, Gerüste oder das Dach steigen und keine Bauteile öffnen. Alles in dieser Liste ist vom Boden aus zu erledigen.
- Die Checkliste hält den Zustand fest. Ob ein späterer Schaden von der Baustelle stammt, beurteilt ein Sachverständiger.

Grundlagen: Weber/Hafkesbrink (Hrsg.): Bauwerksabdichtung in der Altbausanierung, 7. Aufl. 2026, S. 85-88, 137 · Berner u. a.: Grundlagen der Baubetriebslehre 3, 3. Aufl. 2025, S. 144-146 · Keldungs/Ganschow/Arbeiter: Leitfaden für Bausachverständige, 4. Aufl. 2018, S. 23 · Schulz: Architektur der Bauschäden, 4. Aufl. 2020, S. 483-484 · Hestermann/Rongen: Frick/Knöll Baukonstruktionslehre 1, 37. Aufl. 2025, S. 57, 76 · Boley (Hrsg.): Handbuch Geotechnik, 2. Aufl. 2019, S. 433; Schmitt u. a.: Baugruben und Gründungen, 19. Aufl. 2024, S. 88 · DIN 4123:2013-04, Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen im Bereich bestehender Gebäude · DIN 4150-3:2016-12, Erschütterungen im Bauwesen - Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen · § 485 ZPO (selbständiges Beweisverfahren)

Diese Vorlage stellt Bassam Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH kostenlos bereit (ing-bassam.de). Sie ersetzt keine Begutachtung des Einzelfalls und keine Rechtsberatung. Weitergabe unverändert und mit diesem Hinweis erlaubt.

ing-bassam.de