

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Haus mit früher reguliertem Bergschaden kaufen: Reparatur und alte Abgeltung getrennt prüfen

Welche Unterlagen brauche ich in Deutschland vor dem Kauf eines Hauses, dessen frühere Schäden mit einem Bergbauunternehmen bearbeitet wurden.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Verkäufer berichtet von früheren Rissen. Ein Bergbauunternehmen habe dafür gezahlt, anschließend sei das Haus instand gesetzt worden. Du bekommst einzelne Rechnungen und ein älteres Schreiben. Für deine Entscheidung sind damit zwei verschiedene Fragen offen: Was wurde tatsächlich technisch behoben und was wurde damals rechtlich vereinbart?

Die frühere Bearbeitung als vollständigen Vorgang verstehen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte um vorhandene Befunde, Schriftwechsel, Vereinbarungen, Zahlungen und Nachweise der ausgeführten Arbeiten. Ordne sie nach Datum und betroffener Gebäudestelle. Ein Zahlungseingang allein zeigt weder die gesamte Schadensursache noch den vollständigen Leistungsumfang einer Reparatur.

Lass insbesondere klären, ob sich die Unterlagen auf dieselben Stellen beziehen. Wenn ein altes Schreiben nur einen Gebäudeteil beschreibt, darfst du es nicht ohne Prüfung als umfassende Erledigung aller Schäden am Haus behandeln. Ergänze, welche späteren Veränderungen oder Beobachtungen bekannt sind.

Heutigen Zustand und damalige Ursache technisch prüfen

Eine passende Fachperson soll den aktuellen Zustand und die Aussagekraft der vorhandenen Befunde beurteilen. Der Artikel diagnostiziert aus Rissen keinen Bergschaden. Auch eine frühere Zahlung ist kein allgemeiner technischer Nachweis dafür, dass heute jede Bewegung ausgeschlossen ist.

§114 BBergG beschreibt den gesetzlichen Bergschadensrahmen und nennt Ausnahmen. §120 enthält eine Bergschadensvermutung mit bestimmten Voraussetzungen und Ausnahmen; bei der dort geregelten Berufung auf die Vermutung können auch Bau- und Prüfunterlagen relevant sein. [\[BERGSCHADEN\]](#) [\[VERMUTUNG\]](#) Diese Normen ersetzen weder eine konkrete Ursachenfeststellung noch die Prüfung des anwendbaren Haftungsrahmens.

Die alte Vereinbarung rechtlich lesen lassen

Lege der Rechtsberatung den vollständigen damaligen Wortlaut einschließlich Anlagen vor. Frage, welche Schäden und Zeiträume behandelt wurden, ob eine Abgeltungs- oder Verzichtsregelung enthalten ist und welche Bedeutung sie für deinen geplanten Erwerb haben kann.

Leite aus der Überschrift „Entschädigung“ weder umfassende zukünftige Ansprüche noch deren vollständigen Ausschluss ab. Auch der Umgang mit bereits entstandenen Ansprüchen und eine mögliche Übertragung müssen anhand des Kaufvertrags und des Einzelfalls geklärt werden. Dieser Beitrag behauptet keinen automatischen Anspruchsübergang.

Fiktiver Fall: Die Fassadenrechnung passt nur zu einem Teil

Eine Käuferin erhält eine Rechnung für das Schließen von Fassadenrissen. Das ältere Regulierungsschreiben nennt darüber hinaus einen anderen Gebäudebereich. Für diesen fehlt ein Nachweis der ausgeführten Arbeiten. Die Käuferin hatte beide Dokumente zunächst als geschlossene Reparaturkette verstanden.

Sie lässt nun die technische Lücke und die rechtliche Reichweite des Schreibens getrennt beurteilen. Ein fehlender Nachweis beweist noch keinen fortbestehenden Schaden. Er ist aber auch keine bestätigte vollständige Behebung. Erst das geklärte Ergebnis kann in Preis, Finanzierung und Kaufvertrag einfließen.

Keine Entscheidung auf ein pauschales Erledigt stützen

Führe am Ende heutigen Befund, belegte frühere Arbeiten und erklärte Vertragsfolgen zusammen. Eine frühere Regulierung kann wichtige Informationen liefern, ist aber für sich kein allgemeines Gütesiegel für das Gebäude. Wenn wesentliche Unterlagen fehlen, benenne genau diese Lücke vor der bindenden Entscheidung. So bewertest du den tatsächlich geklärten Zustand und die dazu passende Rechtslage.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Frühere Schadensmeldung

Wann wurde welcher Schaden an welcher Gebäudestelle gemeldet? Unterlage eintragen.

02 / Alte Vereinbarung

Datum und Partner der Vereinbarung mit dem Bergbauunternehmen; liegt der volle Wortlaut mit Anlagen vor?

03 / Erhaltene Zahlung

Zahlungseingang laut Unterlagen: Datum und wofür sie geleistet wurde.

04 / Belegte Reparaturen

Rechnungen und Nachweise: Datum, Firma, Leistung und betroffene Stelle.

05 / Nicht belegte Stellen

Welche in den Unterlagen genannten Stellen haben keinen Reparaturnachweis?

06 / Heutiger Zustand

Wer hat das Haus aktuell geprüft? Datum und wesentlicher Befund.

07 / Rechtliche Einordnung

Was sagt die Rechtsberatung zur Reichweite der alten Vereinbarung für deinen Kauf?

08 / Nächster Schritt

Welche Lücke klärst du vor der bindenden Entscheidung, und mit wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BERGSCHADEN\] BBergG §114 – Bergschaden](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERMUTUNG\] BBergG §120 – Bergschadensvermutung](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0101-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.