



GUTACHTER
STEINBACH

Gratis
PDF
RATGEBER

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR EIGENTÜMER UND KÄUFER

Haussanierung: Richtig planen, beauftragen und abnehmen

Wie Sie den Zustand eines Hauses vor der Sanierung richtig einschätzen, welche Verträge Sie schützen und worauf es bei Ausführung und Abnahme ankommt.

- ✓ 6 Baustellen mit Fotos aus der Praxis
- ✓ Kostenfallen früh erkennen
- ✓ Verbraucherbaupvertrag und VOB/B
- ✓ Abnahme, Gewährleistung, Checkliste

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5
www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Die teuersten Überraschungen stecken hinter Putz, Fliesen und Dielen.

Eine Haussanierung beginnt meist mit einem Plan für Bad, Böden und Fassade. Teuer wird sie, wenn beim Öffnen der Bauteile Schäden auftauchen, mit denen niemand gerechnet hat.

In meinen Begutachtungen sehe ich immer wieder dieselben Muster: Es wurde ohne Bestandsaufnahme angeboten, Leistungen sind unklar beschrieben, Gewerke greifen nicht ineinander und am Ende fehlt eine ordentliche Abnahme.

Dieser Ratgeber zeigt sechs typische Baustellen einer Sanierung, die wichtigsten Regeln zu Verträgen und Abnahme und eine Checkliste für Ihr Projekt. Ergänzende Ratgeber zur energetischen Sanierung, zur Heizung und zur Reihenfolge im Altbau finden Sie im Downloadcenter.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Wo Sanierungsbudgets kippen

Verdecktes

Schäden an Balken, Leitungen und Abdichtung zeigen sich erst beim Öffnen

Schadstoffe

Asbest und andere Altlasten verteuern Rückbau und Entsorgung

Nachträge

unklare Leistungsbeschreibungen führen zu Mehrkosten

Schnittstellen

ein Gewerk beschädigt oder verzögert das nächste

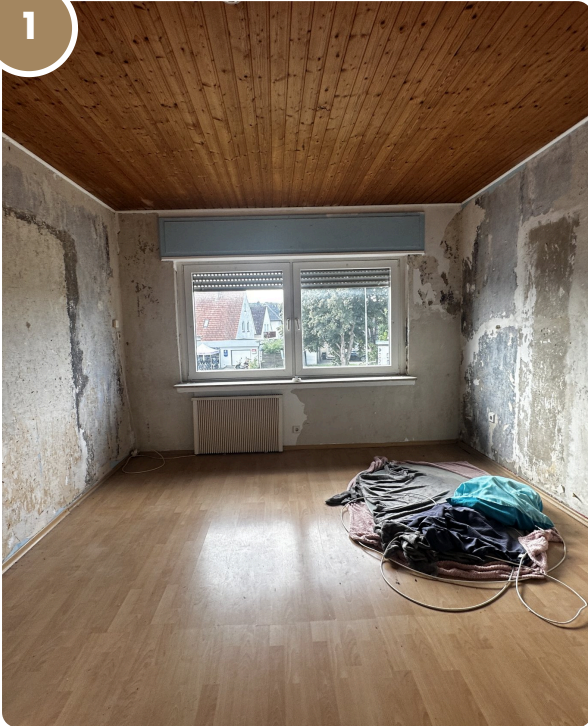
Zeit

Trocknungszeiten, Lieferfristen und Förderanträge werden unterschätzt

Aus Erfahrung sollten bei älteren Häusern Reserven für Unvorhergesehenes fest im Budget eingeplant werden. Wie hoch sie sein müssen, hängt vom Zustand ab, den nur eine Bestandsaufnahme zeigt.

AUS DER PRAXIS

1



Bestandsaufnahme vor dem Angebot

WAS ICH SEHE

Räume, in denen Tapeten und Beläge schon entfernt sind, bevor jemand Feuchte, Risse und Untergründe bewertet hat. Dunkle Ränder, alte Wasserflecken und Putzschäden werden dann einfach überarbeitet.

DARAUF ACHTEN

Ein Angebot ist nur so gut wie die Grundlage, auf der es kalkuliert wurde. Ohne Bestandsaufnahme rechnet jeder Betrieb mit eigenen Annahmen, und die Angebote lassen sich kaum vergleichen.

Tipp: Zuerst Zustand, Ursachen und Prioritäten klären, dann eine einheitliche Leistungsbeschreibung an mehrere Betriebe geben.

2



Geöffnete Decken und Balkenlagen

WAS ICH SEHE

Holzbalkendecken mit dunklen Verfärbungen, Wasserrändern und provisorisch verlegten Leitungen, die erst beim Öffnen der Decke sichtbar werden.

DARAUF ACHTEN

Verfärbtes oder geschwächtes Holz in tragenden Bauteilen muss bewertet werden, bevor es wieder verkleidet wird. Neue Lasten, etwa durch Estrich, Fliesen oder Wanddurchbrüche, können eine statische Prüfung erfordern.

Wichtig: Geöffnete Bauteile fotografieren und dokumentieren. Später ist der Zustand hinter der neuen Verkleidung nicht mehr nachzuweisen.

3



Wasser- und Abwasserleitungen

WAS ICH SEHE

Neue Vorwandinstallationen und Zuleitungen auf altem Untergrund. Häufig wird das Bad erneuert, die alten Steig- und Abwasserleitungen im Haus bleiben aber unverändert.

DARAUF ACHTEN

Alte verzinkte Stahl- oder Bleileitungen, korrodierte Abflüsse und fehlende Abdichtungen unter dem Belag sind typische Ursachen späterer Wasserschäden. Neue Leitungen sollten vor dem Schließen der Wände geprüft werden.

Tipp: Druckprüfung und Abdichtung im Bad vor dem Fliesen dokumentieren lassen. Diese Nachweise gehören zu den Unterlagen der Abnahme.

4



Elektroinstallation

WAS ICH SEHE

Zählerschränke mit Schraubsicherungen, ohne Fehlerstrom-Schutzschalter und mit nachträglich ergänzten Stromkreisen. Dazu kommen alte Leitungen in Wänden, die gerade neu verputzt werden sollen.

DARAUF ACHTEN

Wärmepumpe, Wallbox, Durchlauferhitzer oder Induktionsherd stellen höhere Anforderungen an Anschluss und Verteilung. Ob die bestehende Anlage reicht, beurteilt eine Elektrofachkraft.

Wichtig: Elektroarbeiten vor Putz, Trockenbau und Malerarbeiten einplanen. Nachträgliche Schlitze in fertigen Wänden kosten doppelt.

5



Dach, Fassade und Fenster

WAS ICH SEHE

Häuser, bei denen Fenster getauscht wurden, Fassade und Dach aber im Ursprungszustand sind. Oder neue Dämmung, deren Anschlüsse an Fenster und Dach nicht geplant wurden.

DARAUF ACHTEN

Werden Teile der Hülle einzeln erneuert, verschieben sich Wärmebrücken und Taupunkte. Ohne abgestimmtes Lüftungskonzept steigt dann das Schimmelrisiko. Wer Bauteile erneuert, muss außerdem die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz einhalten.

Tipp: Fenster und Fassade möglichst gemeinsam planen, damit Laibungen und Anschlüsse einmal richtig ausgeführt werden.

6



Innenausbau und Trockenbau

WAS ICH SEHE

Neue Ständerwände vor altem Mauerwerk, Folien und Dämmung hinter der Beplankung und Estrich, der schon belegt werden soll, bevor er ausreichend trocken ist.

DARAUF ACHTEN

Feuchte aus Estrich, Putz und altem Mauerwerk muss entweichen können. Wird zu früh verkleidet oder belegt, entstehen Schimmel, Verformungen und Ablösungen, die erst Monate später auffallen.

Wichtig: Vor dem Verlegen von Bodenbelägen die Restfeuchte des Estrichs messen und das Ergebnis schriftlich festhalten lassen.

AUF EINEN BLICK

Wie Sie beauftragen, entscheidet über Ihre Rechte

VERGABE	VORTEIL	DARAUF ACHTEN
Ein Unternehmer für den gesamten Umbau	ein Ansprechpartner, Schnittstellen liegen beim Unternehmer	kann ein Verbraucherbaupvertrag sein, Baubeschreibung genau prüfen
Einzelne Gewerke	Einfluss auf Auswahl und Preise	Sie koordinieren die Schnittstellen, Schutzregeln des Verbraucherbaupvertrags greifen meist nicht
Vertrag mit VOB/B	eingespielte Regeln für Bauabläufe	gegenüber Verbrauchern volle AGB-Kontrolle, Verjährung meist vier statt fünf Jahre
Planer oder Baubegleitung	unabhängige Kontrolle und Koordination	Leistungsumfang und Haftung schriftlich festlegen

VERBRAUCHERBAUPVERTRAG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Verpflichtet sich ein Unternehmer gegenüber einem Verbraucher zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude, liegt ein Verbraucherbaupvertrag vor (§ 650i BGB). Er bedarf der Textform. Sie erhalten dann eine Baubeschreibung, die Vertragsinhalt wird, und verbindliche Angaben zur Bauzeit (§§ 650j, 650k BGB), ein Widerrufsrecht von 14 Tagen (§ 650l BGB) und bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit des Unternehmers von 5 Prozent. Abschläge dürfen insgesamt 90 Prozent der Vergütung nicht übersteigen (§ 650m BGB). Bei der Vergabe einzelner Gewerke greifen diese Regeln nach der Rechtsprechung in der Regel nicht (BGH, Urteil vom 16.03.2023, VII ZR 94/22, zum Neubau). Handwerker können dann eine Sicherheit für ihren Werklohn verlangen (§ 650f BGB).

Keine anwaltliche Rechtsberatung. Bei konkreten Vertragsfragen wenden Sie sich an einen Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.

GENEHMIGUNG UND SCHADSTOFFE: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Instandsetzungen im Bestand sind nach den Landesbauordnungen häufig verfahrensfrei. Eingriffe in das Tragwerk, Nutzungsänderungen, Dachausbauten und Arbeiten an Baudenkmälern können dagegen eine Genehmigung, eine Erlaubnis oder einen Standsicherheitsnachweis erfordern. Das klären Sie vorab mit der Bauaufsicht. Nach der Gefahrstoffverordnung muss der Bauherr den ausführenden Betrieben vor Beginn das Baujahr und die ihm bekannten Informationen über Schadstoffe mitteilen (§ 5a GefStoffV). In Gebäuden, die vor dem Asbestverbot von 1993 gebaut wurden, ist mit asbesthaltigen Baustoffen zu rechnen.

Diese Einschätzung ersetzt keine Rechtsberatung und keine Schadstofferkundung.



ABLAUF EINER HAUSSANIERUNG

Erst prüfen, dann bauen

Eine gute Sanierung folgt einer festen Reihenfolge. Wer Schritte überspringt, bezahlt sie später, meist mit Nachträgen oder Folgeschäden.

Bestand und Ziele

Zustand von Tragwerk, Feuchte, Leitungen und Hülle erfassen, Schadstoffverdacht klären und Ziele mit Budget festlegen.

Planen und Fördern

Maßnahmen in sinnvoller Reihenfolge planen. Förderanträge vor Vertragsschluss oder Beginn stellen, Verträge unter der Bedingung der Förderzusage schließen.

Ausschreiben

Eine einheitliche Leistungsbeschreibung an mehrere Betriebe geben. Termine, Zahlungsplan und Gewährleistung schriftlich regeln.

Bauen in Reihenfolge

Erst Rückbau und Rohbau, dann Leitungen und Abdichtung, dann Putz, Estrich und Ausbau. Trocknungszeiten einplanen.

Kontrollieren

Bauteile vor dem Schließen prüfen und fotografieren: Leitungen, Abdichtung, Dämmung, Anschlüsse und Holzbauteile.

Abnehmen

Gemeinsame Begehung mit Protokoll. Mängel und Restarbeiten schriftlich festhalten, Nachweise und Unterlagen übergeben lassen.

ABNAHME UND GEWÄHRLEISTUNG: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Mit der Abnahme beginnt die Verjährung der Mängelansprüche und die Beweislast für Mängel geht in der Regel auf den Auftraggeber über. Bekannte Mängel müssen bei der Abnahme vorbehalten werden, sonst können Rechte verloren gehen (§ 640 Abs. 3 BGB). Bei Arbeiten an einem Bauwerk verjähren Mängelansprüche in der Regel nach fünf Jahren ab Abnahme (§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB), bei wirksam vereinbarter VOB/B meist nach vier Jahren (§ 13 Abs. 4 VOB/B). Reagieren Sie auf eine Aufforderung zur Abnahme mit konkreten Mängeln, damit keine fiktive Abnahme eintritt (§ 640 Abs. 2 BGB).

Diese Einschätzung ersetzt keine Rechtsberatung.

Abnahme steht an?

Ich begleite Sie und dokumentiere die Mängel.

Jetzt anfragen →

0228 30402970

ZUM AUSDRUCKEN

Checkliste Haussanierung

Mit diesen Punkten behalten Sie Kosten, Qualität und Fristen im Blick.

Vor der Planung

- ☐ Bestandsaufnahme mit Feuchte und Tragwerk
- ☐ Baujahr und Schadstoffverdacht geklärt
- ☐ Ziele, Budget und Reserve festgelegt
- ☐ Genehmigungsbedarf bei der Bauaufsicht erfragt

Vor der Vergabe

- ☐ Einheitliche Leistungsbeschreibung
- ☐ Förderantrag vor Vertragsschluss
- ☐ Bauzeit und Zahlungsplan im Vertrag
- ☐ Gewährleistung und VOB/B geprüft

Während der Arbeiten

- ☐ Bauteile vor dem Schließen fotografiert
- ☐ Druckprüfung und Abdichtung dokumentiert
- ☐ Estrichfeuchte vor dem Belegen gemessen
- ☐ Nachträge nur schriftlich beauftragt

Bei der Abnahme

- ☐ Begehung mit Protokoll
- ☐ Bekannte Mängel vorbehalten
- ☐ Nachweise und Unterlagen erhalten
- ☐ Fristen der Gewährleistung notiert

Sie planen eine Sanierung oder haben ein sanierungsbedürftiges Haus gekauft?

Eine unabhängige Prüfung vor Baubeginn spart meist mehr, als sie kostet.

[Jetzt anfragen →](#)**Lieber direkt sprechen?**

Mo–Fr 8–18 Uhr, Rückruf in der Regel am selben Werktag.

Bonn 0228 30402970**Essen 0201 56574868**

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Sanieren mit Plan statt mit Nachträgen.



Ich begleite Ihre Sanierung als unabhängiger Sachverständiger: von der Bestandsaufnahme über die Prüfung von Angeboten bis zur Kontrolle wichtiger Bauabschnitte und zur Abnahme. Sie erhalten nachvollziehbare Befunde und Protokolle als Grundlage für Entscheidungen und Gespräche mit den Betrieben.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schildern Ihr Vorhaben und schicken Fotos. Ich sage Ihnen, wo ich ansetzen würde.

2

Bestandsaufnahme vor Ort

Zustand, Feuchte, Schäden und Prioritäten, mit Fotodokumentation.

3

Kontrolle und Abnahme

Prüfung vor dem Schließen der Bauteile und Begleitung bei der Abnahme.

Wissen, was Ihr Haus braucht.

Ein kurzes Gespräch klärt, was für Ihr Vorhaben sinnvoll ist.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)**Anrufen: 0228 30402970****Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Untersuchung des konkreten Objekts, keine Schadstofferkundung und keine Rechts-, Steuer- oder Förderberatung. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** §§ 634a, 640, 650f, 650i bis 650n BGB; § 13 VOB/B; BGH, Urteil vom 16.03.2023, VII ZR 94/22; § 5a Gefahrstoffverordnung und TRGS 519 (Asbest); Landesbauordnungen; Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG). Fotos aus eigenen Begutachtungen, Objektdaten anonymisiert.