Checkliste „Kernsanierung von A bis Z: Phasenplan“

Eine Kernsanierung läuft in sieben Phasen ab. Die Gliederung ist redaktionell. Hülle und Tragwerk kommen vor der Technik, die Technik vor dem Ausbau. Zeitangaben und Kosten enthält die Liste nicht.

Adresse _____ Baujahr _____

Datum _____ Notiert von _____

Phase 1: Bestandsaufnahme

- [ ] Zustand des Hauses, der Bauteile und der Haustechnik erfasst (Zustandsbericht); Umfang der Sanierung festgelegt.
- [ ] Energieberater früh beteiligt, Sanierungsfahrplan erstellen lassen.

Phase 2: Planung und Genehmigung

- [ ] Bauaufsicht früh gefragt: Eine Baugenehmigung ist grundsätzlich nötig, wenn die äußere Form oder die tragende Konstruktion verändert wird; Landesrecht prüfen.
- [ ] Förderung und Steuer vor dem Vertrag geklärt.
- [ ] Vertrag mit auflösender oder aufschiebender Bedingung der Förderzusage vorbereitet (BAFA-Merkblatt, Stand Oktober 2026).
- [ ] Bewilligungszeitraum von 36 Monaten im Zeitplan (nicht verlängerbar); Beginn nach dem Antrag und vor dem Bescheid nur auf eigenes Risiko.

Phase 3: Schadstoffprüfung

- [ ] Baujahr dem Betrieb schriftlich genannt (§ 5a GefStoffV); bei Baujahr zwischen 1993 und 1996 den Baubeginn.
- [ ] Verdachtsfälle auf Schadstoffe (zum Beispiel Asbest, PAK) untersuchen lassen.

Phase 4: Entkernung

- [ ] Rückbau von Ausbauten und nichttragenden Bauteilen: Rohbauskelett freigelegt.
- [ ] Entsorgung dokumentiert.

© 2026 Rankingmax UG (haftungsbeschränkt), Erich-Knabe-Straße 17, 08468 Reichenbach · bauprojektportal.de · Stand: 25.11.2026

Sitz: Reichenbach im Vogtland · Amtsgericht Chemnitz, HRB 37802 · Geschäftsführer: Alexander Schneider · kontakt@rankingmax.de

Checkliste ohne Gewähr, ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Bitte im Einzelfall prüfen.

Phase 5 bis 7: Rohbau, Technik, Ausbau

- [ ] Tragwerk prüfen und ertüchtigen; Dach und Gebäudehülle erneuern.
- [ ] Gewerke abstimmen (Planer, Generalunternehmer oder Sie selbst).
- [ ] Haustechnik: Heizung, Elektro und Sanitär eingebaut, mit dem Ausbau abgestimmt.
- [ ] Innenausbau und Oberflächen zum Schluss.

Abnahme und Gewährleistung

- [ ] Abnahme: Mängel schriftlich festgehalten.
- [ ] Dokumentation abgelegt.
- [ ] Fünf Jahre Verjährung der Mängelansprüche ab Abnahme notiert (§ 634a BGB; ob die Leistung als Bauwerk gilt, kann vom Einzelfall abhängen).

Hinweis

Die Checkliste fasst zusammen, was der Beitrag erklärt. Sie ist keine Rechts-, Steuer- oder Förderberatung und ersetzt kein Angebot und keine Prüfung im Einzelfall. Förderbedingungen und Preise ändern sich: Prüfen Sie den aktuellen Stand bei der zuständigen Stelle. **Muster ohne Gewähr, im Einzelfall anpassen.** Quelle: bauprojektportal.de, Beitrag „Kernsanierung: Ablauf und Dauer von der Planung bis zur Abnahme“.

© 2026 Rankingmax UG (haftungsbeschränkt), Erich-Knabe-Straße 17, 08468 Reichenbach · bauprojektportal.de · Stand: 25.11.2026

Sitz: Reichenbach im Vogtland · Amtsgericht Chemnitz, HRB 37802 · Geschäftsführer: Alexander Schneider · kontakt@rankingmax.de

Checkliste ohne Gewähr, ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung. Bitte im Einzelfall prüfen.