



FALK Sanierung & Modernisierung

FALK PREMIUM WORKBOOK

- Bestand
- Kosten & Termine
- Abnahme & Recht

PLANEN · PRÜFEN · DOKUMENTIEREN

FR-PREM-SAN · Version 2.0 · Fach-/Rechtsstand 25.09.2026

Ausfüllbare Fassung mit separater Druckversion · FALK-Ratgeber.de

So steuerst du die Sanierung

Befund, Leistungsumfang, Angebot, Termin, Nachtrag und Abnahme bilden eine Kette.

Keine Schätzkaskade

Eine grobe Online-Schätzung ist kein Angebot. Kritische Gewerke mit Leistungsumfang und Schnittstellen konkretisieren.

Reihenfolge

Ursachen und Gebäudehülle zuerst klären, dann technische Systeme und Ausbau koordinieren. Abhängigkeiten explizit notieren.

Direkt prüfen

☐ Bestand dokumentiert

☐ Prioritäten definiert

☐ Fachplanerbedarf geklärt

☐ Angebote vergleichbar

☐ Puffer festgelegt

☐ Abnahmen geplant

Projektsteckbrief

Zielzustand, Nutzung, Zeit- und Budgetrahmen.

Objekt / Adresse

Baujahr

Nutzung Ziel

Projektstart

Ziel-Fertigstellung

Budget EUR

Reserve EUR

Projektverantwortlich

Projektziel

Was soll technisch, energetisch und funktional erreicht werden?

Bestands- & Befundmatrix

Beobachtung und fachliche Diagnose trennen.

Befunde

Bauteil / Anlage	sichtbarer Befund	Fachprüfung / Ursache	Priorität / Folge

Dach, Fassade & Außenhaut

Hülle und Entwässerung gemeinsam planen.

Gebäudehülle

Teilbereich	Befund / Ziel	Leistung / Angebot	Schnittstelle / Nachweis

Fenster & Türen

Austausch nicht isoliert von Lüftung, Wärmebrücken und Fassade betrachten.

Fenster / Türen

Element / Raum	Bestand	Ziel / Angebot	Anschluss / Nachweis

Wärmeversorgung & GModG

Technikentscheidung mit Gebäudezustand, Wärmeplanung und aktuellen Rechtsregeln abstimmen.

Bestandsanlage / Baujahr

Energieträger

Wärmebedarf / Nachweis

Wärmeplanung Gemeinde

Zielsystem

Förderprüfung Stand

Prüfpunkte

☐ Fachplanung vorhanden

☐ Hydraulik/Verteilung geprüft

☐ Warmwasser berücksichtigt

☐ GModG §43 ggf. geprüft

☐ Brennstoffpfad dokumentiert

☐ Betriebskostenwirkung betrachtet

Entscheidungsgrundlage

Warum dieses System? Welche Annahmen, Pflichten und offenen Punkte bestehen?

Elektro

Leistungsumfang und notwendige Fachprüfung.

Elektro-Maßnahmen

Bereich	Bestand / Befund	geplante Leistung	Angebot / Prüfung

Sanitär & Leitungen

Leitungsalter, Schadensrisiko und Ausbauabfolge.

Sanitär / Leitungen

Bereich	Bestand	Maßnahme / Schnittstelle	Angebot / Nachweis

Feuchte, Schimmel & Abdichtung

Ursache vor Oberfläche - Befunde mit Ort und Zeitpunkt festhalten.

Bereich

sichtbarer Befund

Messung / Gutachten

vermutete Ursache

Sofortmaßnahme

Dauerlösung

Prüfpunkte

- | | |
|--|---|
| ☐ Leckage geprüft | ☐ Wärmebrücke geprüft |
| ☐ Außenabdichtung geprüft | ☐ Foto-/Messbeleg vorhanden |
| ☐ Lüftung/Nutzung geprüft | ☐ Fachbetrieb/Gutachter eingeplant |

Befundchronologie

Wann trat was auf? Welche Messung oder Reparatur wurde durchgeführt?

Innenausbau & Barrieren

Ausbauziele funktional und raumweise definieren.

Räume / Ausbau

Raum	Ziel / Nutzung	Maßnahme / Material	Kosten / Angebot

Angebotsvergleich

Leistungsumfang vor Preis vergleichen.

Angebote

Kriterium	Angebot A	Angebot B	Angebot C

Budget & Risikopuffer

Soll, beauftragt, Nachtrag und Ist getrennt führen.

Kostensteuerung

Gewerk	Budget EUR	beauftragt/ist EUR	Abweichung / Puffer

Terminplan & Abhängigkeiten

Termine mit Freigaben, Lieferzeiten und Vorleistungen verbinden.

Ablaufplan

Arbeitspaket	Start / Ende	Voraussetzung	Status / Risiko

Eigenleistung

Nur realistische, zeitlich und fachlich beherrschte Eigenleistung einplanen.

Eigenleistung

Leistung	Stunden / Person	Material EUR	Grenze / Nachweis

Förder- & Nachweisakte

Förderprogramme sind dynamisch - Antrag, technische Nachweise und Beginn sauber dokumentieren.

Förderprüfung

Programm / Quelle	Stand / Frist	Voraussetzung	Status / Beleg

Modernisierung bei Vermietung

Ankündigung, Erhaltungskostenanteil, Drittmittel und spätere Mieterhöhung getrennt prüfen.

Maßnahme

geplanter Beginn

Dauer

Gesamtkosten EUR

Erhaltungskostenanteil EUR

Drittmittel EUR

Prüfpunkte

☐ §555c-Ankündigung geprüft

☐ Härtehinweis berücksichtigt

☐ Betriebskostenfolge beschrieben

☐ §559/§559c Einordnung geprüft

☐ Drittmittel §559a berücksichtigt

☐ Nachweise vollständig

Kommunikation / Berechnung

Nur dokumentieren. Rechtliche Berechnung und formgerechte Erklärung im Einzelfall prüfen.

Instandhaltung · 5 Jahre

Wartung und Ersatzbedarf nicht erst bei Ausfall planen.

5-Jahres-Plan

Bauteil / Anlage	Jahr / Intervall	Budget EUR	Prüfung / Nachweis

Abnahme, Mängel & Dokumentation

Leistung, Restpunkte und Unterlagen nach Gewerk sichern.

Abnahme / Restpunkte

Gewerk	Abnahme / Datum	Mangel / Restpunkt	Frist / Nachweis

Quellen & Aktualität

Rechts- und Förderstand vor Umsetzung erneut prüfen.

Primärquellen / Prüfgrundlagen

- **Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG)**
<https://www.gesetze-im-internet.de/geg/BJNR172810020.html>
- **GModG § 43**
https://www.gesetze-im-internet.de/geg/___43.html
- **BGB § 555c - Modernisierungsankündigung**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___555c.html
- **BGB § 559 - Mieterhöhung nach Modernisierung**
https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/___559.html
- **KfW - Bestandsimmobilie / Förderung**
<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilie/>
- **BAFA - effiziente Gebäude**
https://www.bafa.de/DE/Energie/Effiziente_Gebaeude/effiziente_gebaeude_node.html

Aktualitätsregel

Gesetze, Verwaltungspraxis, Förderprogramme, Bankkriterien und Steuerwerte können sich ändern. Vor einer verbindlichen Entscheidung die verlinkte Primärquelle und den konkreten Einzelfall erneut prüfen.

Heizungsmodernisierung

Für vermietete Wohnungen reichen § 559 und § 559c als alleiniger Prüfpfad nicht in jedem Fall aus. Bei Heizungsmaßnahmen sind insbesondere auch § 559e BGB und - bei Wärmepumpen - § 559f BGB zu prüfen.

Erhaltung und Drittmittel trennen

Erhaltungsanteile sind von Modernisierungskosten abzugrenzen. Öffentliche Zuschüsse und weitere Drittmittel können die umlagefähige Basis beeinflussen. Form, Ankündigung, Härteeinwand und Mieterhöhungserklärung müssen getrennt geprüft werden.

GModG bleibt dynamisch

Für neu eingebaute Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizungen in Bestandsgebäuden enthält § 43 GModG stufenweise Vorgaben. Förderprogramme, technische Anforderungen und kommunale Rahmenbedingungen vor Auftrag erneut prüfen.

Aktuelle Primär-/Prüfquellen

- BGB §§ 555b, 555c, 555d - Modernisierungsmaßnahme, Ankündigung, Härte
- BGB §§ 559, 559a, 559b, 559c, 559e, 559f - Mieterhöhung / Heizung / Wärmepumpe
- GModG §§ 42-46, insbesondere § 43 - Heizungsersatz im Bestand