

Unterlagen für die Zustandsbewertung — und wie Sie ein Sanierungsangebot prüfen.

Zwei Seiten, die Ihnen Arbeit sparen: Was Sie zusammentragen sollten, bevor Sie einen Strang bewerten lassen — und zehn Fragen, mit denen Sie ein vorliegendes Angebot einordnen, bevor darüber abgestimmt wird.

Teil 1 · Unterlagen zusammentragen

- ☐ **Bestandspläne des Gebäudes**
Grundrisse, möglichst mit eingezeichneter Installation. Auch alte Pläne helfen.
- ☐ **Strangschema, falls vorhanden**
Die Darstellung der Leitungsführung über die Geschosse. Häufig die nützlichste und zugleich am häufigsten fehlende Unterlage.
- ☐ **Schadensmeldungen der letzten Jahre**
Mit Datum, betroffener Einheit und Beschreibung. Häufungen an denselben Strängen sind das eigentlich Interessante.
- ☐ **Reparaturberichte und Rechnungen**
Was wurde wann gemacht, an welcher Stelle, durch wen.
- ☐ **Frühere Untersuchungen oder Gutachten**
Auch ältere Berichte grenzen den offenen Bereich ein.
- ☐ **Fotos der betroffenen Stellen**
Feuchte Stellen, Rohrabschnitte, Schächte — datiert, wenn möglich.
- ☐ **Angaben zur Nutzung**
Anzahl der Einheiten, Baujahr, bewohnt oder leerstehend, Zugänglichkeit der Schächte.
- ☐ **Ein vorliegendes Sanierungsangebot**
Falls vorhanden — es zeigt, welcher Umfang bereits im Raum steht.

Wichtig: Fehlende Unterlagen schließen eine Bewertung nicht aus. Sie werden dann als offener Punkt benannt statt geschätzt. Vollständigkeit ist ein Ziel, keine Voraussetzung.

Zehn Fragen an ein Sanierungsangebot.

Wenn Sie diese Fragen am Angebot durchgehen können, ist es entscheidungsreif.
Wenn nicht, wissen Sie genau, was Sie nachfordern müssen.

01 Ist der Leistungsumfang beschrieben?

Welche Stränge, welche Abschnitte, welcher Objektbereich — nicht nur „Strangsanierung“.

02 Auf welcher Grundlage beruht der Umfang?

Untersuchung, Bestandsunterlagen oder Annahme? Ein Angebot ohne benannte Grundlage ist eine Schätzung.

03 Was ist ausdrücklich nicht enthalten?

Fehlt dieser Abschnitt, entstehen die Überraschungen später.

04 Welche Vorleistungen sind nötig?

Freilegen, Demontage, Wiederherstellung von Oberflächen, Zugänge.

05 Sind Drittkosten ausgewiesen?

Fremdleistungen, Entsorgung, Gerüst, Provisorien.

06 Wie wird abgerechnet?

Pauschal, nach Aufwand oder nach Aufmaß — und was passiert bei Abweichungen?

07 Welche Auswirkungen hat es auf die Bewohner?

Abschaltzeiten, Ersatzversorgung, Zugang zu Wohnungen, Bauzeitraum.

08 Ist das Verfahren für diese Leitung nachgewiesen?

Zulassung und Einsatzgrenzen bezogen auf genau dieses System, nicht allgemein.

09 Was wird dokumentiert?

Welche Unterlagen erhalten Sie nach Abschluss für die Bestandsakte?

10 Ist es mit einem zweiten Angebot vergleichbar?

Nur wenn beide denselben Umfang beschreiben. Sonst vergleichen Sie zwei verschiedene Projekte.

Diese Checkliste ersetzt keine objektbezogene Prüfung und keine Rechtsberatung. Sie hilft dabei, die richtigen Fragen zu stellen, bevor Geld gebunden wird.