BERISHA SANIERUNG

Prüfbogen Sanieren oder Neubau

Vier Fragen in der richtigen Reihenfolge, für Ihr Gespräch mit Bauamt, Tragwerksplaner und Betrieben. Stand 3. November 2026.

Von wem dieser Bogen stammt

Dieser Bogen stammt von Berisha Sanierung. Wir führen Sanierungen und, je nach Vorhaben, Neubauten auf dem Grundstück des Bauherrn als Generalunternehmer, meisterpflichtige Arbeiten übernehmen eingetragene Fachbetriebe. An beiden Wegen haben wir deshalb ein Interesse, und darum nennen wir hier Bedingungen statt eines Urteils.

Zehn Fragen zu Ihrem Haus

Was nicht erlaubt ist, müssen Sie nicht mehr rechnen. Fragen Sie deshalb von oben nach unten.

Frage	Wer weiß das?	Ihre Antwort	Spricht eher für
Darf das Haus weg, und darf neu gebaut werden?			
1. Steht das Haus im Denkmal-Atlas, in einem Ensemble oder in der Nähe eines Denkmals? (Art. 6 BayDSchG)	Denkmal-Atlas, Bauamt		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
2. Gilt eine Erhaltungssatzung oder eine Veränderungssperre, liegt das Haus in einem Sanierungsgebiet? (§ 172, § 14, § 144 BauGB)	Bauamt		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
3. Gilt ein Bebauungsplan, liegt das Haus im Ort oder im Außenbereich? (§ 30, § 34, § 35 BauGB)	Bauamt		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
4. Dürfte ein Neubau so groß werden wie das Haus heute? (Vorbescheid, Art. 71 BayBO)	Bauamt		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
Trägt das Haus noch?			
5. Wie steht es um Decken, Wände, Keller und Dachstuhl?	Tragwerksplaner		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
6. Wo ist Feuchte, und ist die Ursache bekannt?	Bausachverständiger		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
7. Welches Baujahr hat das Haus, und was wissen Sie zu Schadstoffen? (§ 5a GefStoffV)	Ihre Unterlagen, bei Baubeginn vor November 1993 Proben auf Asbest		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
Passt das Haus zu Ihrem Leben?			
8. Was stört am Grundriss, an den Decken, am Schall, und lässt es sich ändern?	Sie, dazu Architekt oder Bauingenieur		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
9. Wie viele Wohnungen und wie viel Barrierefreiheit brauchen Sie in 20 Jahren?	Sie		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen
10. Wo wohnen Sie während der Arbeiten, und wie lange?	Sie		☐ Bestand ☐ Neubau ☐ offen

Was die Antworten bedeuten: Darf das Haus nicht weg oder darf nicht neu gebaut werden, bleibt der Bestand, und es geht um den Umfang der Sanierung. Trägt es nicht mehr, kommt ein Neubau ernsthaft infrage. Passt es nicht zu Ihrem Leben und lässt sich das kaum ändern, spricht das eher für einen Neubau. Sonst bleiben beide Wege offen, dann entscheiden zwei Angebote gleichen Umfangs und Ihre Vorlieben.

Zwei Angebote gleich lesen

Vergleichen lässt sich nur, was gleich beschrieben ist. Haken Sie ab, was in beiden Angeboten gleich beschrieben ist.

Zeile	Sanierung	Abriss und Neubau
☐ Wohnfläche und Standard		
☐ Planung und Statik		
☐ Abriss und Entsorgung		
☐ Proben und Schadstoffe		
☐ Bauwerk und Technik		
☐ Hausanschlüsse		
☐ Außenanlagen		
☐ Baunebenkosten		
☐ Wohnen während der Arbeiten		
☐ Reserve		
☐ Förderung, getrennt gerechnet		
☐ Termin		
Summe		

Vier Grenzen, die teuer werden können

- **Abriss in Bayern.** Steht das Haus frei und ist bis 7 Meter hoch, gibt es kein Verfahren. Gemessen wird im Mittel vom Gelände bis zum Fußboden des höchsten Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich wäre. Sonst zeigen Sie den Abriss mindestens einen Monat vorher bei Gemeinde und Bauaufsicht an, bei einem angebauten Haus beurteilt dazu ein Tragwerksplaner, ob die Nachbarhäuser sicher stehen (Art. 57 Abs. 5 BayBO). Denkmal und Satzungen gelten weiter.
- **Außenbereich.** Begünstigt ist der Ersatzbau unter vier Bedingungen (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Erst die Baugenehmigung, dann der Abriss.
- **Tiefer Umbau.** Klären Sie ihn vorher mit dem Bauamt. Muss die Standsicherheit des ganzen Hauses neu nachgewiesen werden, wird die Bausubstanz weitgehend ersetzt oder erreicht der Aufwand den eines Neubaus, behandeln Gerichte den Umbau wie einen Neubau. Dann gilt heutiges Baurecht auch für die Sanierung.
- **Förderung.** Nach dem Abriss gibt es keine Sanierungsförderung mehr. Bei den KfW-Krediten 297, 298 und 300 zählt schon der Bauvertrag als Beginn. Vor dem Antrag braucht er die aufschiebende Bedingung der Zusage, beim befristeten Effizienzhaus 55 reicht auch ein Gespräch, das die Bank festhält. Beim Kredit 261 geht ein Vertrag vor dem Antrag mit der Bedingung der Zusage oder nach einem solchen Gespräch. Beim Zuschuss des BAFA muss beim Antrag schon ein Vertrag mit dieser Bedingung vorliegen.

Einzelfall und Prozentregel

Eine feste Prozentgrenze, ab der sich ein Neubau lohnt, haben wir in Gesetz, Norm und Behördenquellen nicht gefunden. Ihren Fall klären Bauamt, Tragwerksplaner und Energieberater. Welche Förderungen zu Ihrem Vorhaben passen und Ihnen offenstehen, prüfen wir kostenlos mit Ihnen und begleiten Sie dabei. Nur der Energieberater kostet, einen können wir Ihnen vermitteln, und Sie beauftragen ihn selbst. Welche Pflichten für Ihr Haus gelten können, zeigt der Altbau-Check: **berishasanierung.de/altbau-check**

Stand 3. November 2026. Gesetze und Urteile sind im Wortlaut gelesen. Eigene Projekte sind nicht eingerechnet, weil wir neu sind.

Quellen

BayBO Art. 2, 55, 57, 61, 71 und BayDSchG Art. 2, 6: gesetze-bayern.de
BauGB § 14, 29, 30, 34, 35, 142, 144, 172 und GModG § 35, 69 und GefStoffV § 5a, § 11a: gesetze-im-internet.de
BVerwG, 4 B 60.05: bverwg.de; BayVGH, 1 ZB 19.2067, und VG München, M 11 K 19.3569: gesetze-bayern.de
KfW, Kredite 261, 297, 298, 300 mit Merkblättern und Technischen FAQ, Version 7.0: kfw.de
BAFA, Gebäudehülle: bafa.de; Richtlinie BEG Einzelmaßnahmen, BAnz AT 27.08.2026 B1
BMVBS und BBSR, Möglichkeiten und Grenzen des Ersatzneubaus, 2012: bbsr.bund.de

Berisha Sanierung
Straubinger Straße 37, 94405 Landau an der Isar
Telefon **+49 9954 7006266**, Mo bis Fr 08:00 bis 18:00 Uhr
kontakt@berishasanierung.de
berishasanierung.de

Der ausführliche Ratgeber mit allen Quellen: **berishasanierung.de/ratgeber/sanieren-oder-neubau**