SPREEBAU PRO

Checkliste: Brandsanierung nach einem Wohnungsbrand

Was zu tun ist, in welcher Reihenfolge – für Eigentümer und Mieter in Berlin | August 2026

Diese Checkliste führt durch die ersten 72 Stunden und die Sanierunsphase nach einem Brandereignis. Nichts vor Versicherungsfreigabe beginnen – sonst riskieren Sie den Leistungsanspruch.

1. Erste 24 Stunden – was sofort zu tun ist

- ■ **Feuerwehr-Freigabe abwarten – kein Betreten ohne Freigabe (Einsturzgefahr!)**
- ■ **Wohngebäudeversicherung sofort telefonisch informieren**
- ■ **Hausratversicherung sofort telefonisch informieren**
- ■ Schadensnummer notieren und alles schriftlich bestätigen lassen
- ■ Schadensprotokoll mit Fotos und Videos erstellen – vor jeder Bewegung!
- ■ Keine Aufräumarbeiten beginnen vor Versicherungsbesichtigung
- ■ Provisorische Sicherung offener Bereiche: Dach, Fenster gegen Regen sichern
- ■ Löschwasser durch Fachfirma absaugen lassen (nicht warten – Schimmelrisiko!)
- ■ Belüftung einleiten sobald möglich – frische Luft reduziert Geruchsschaden
- ■ Eigentümer informieren wenn Mieter: unverzüglich, schriftlich
- ■ **Keine Sanierungsarbeiten beginnen ohne schriftliche Freigabe der Versicherung!**

2. Schadenserfassung – was die Versicherung braucht

- ■ Vollständiges Fotoprotokolll: alle Räume, alle betroffenen Flächen, alle beschädigten Gegenstände
- ■ Inventarliste aller beschädigten oder zerstörten Gegenstände (für Hausratversicherung)
- ■ Kaufbelege, Fotos, Garantiescheine für teure Gegenstände zusammensuchen
- ■ Brandursache dokumentieren lassen (Feuerwehrbericht anfordern)
- ■ Schadensumfang durch unabhängigen Sachverständigen einschätzen lassen
- ■ Statiker beauftragen wenn Decken, Balken oder tragende Wände betroffen sind
- ■ Schadstoffgutachten beauftragen: Asbest, PAK aus alten Materialien können freigesetzt sein

→ Feuerwehrbericht ist wichtig für die Versicherung – beim zuständigen Abschnitt anfordern (kostenpflichtig, ca. 25–50 Euro).

3. Rußschäden und Geruchssanierung

- ■ Rußbefallene Flächen NOT überstreichen oder überputzen – erst fachgerecht behandeln
- ■ HEPA-Spezialsauger für erste Entstaubung beauftragen
- ■ Rußhaltige Flächen je nach Befallsstärke: Abbeizen, Abstrahlen oder vollständig abtragen
- ■ Sperrgrundstoffe auf behandelten Flächen auftragen (verhindert Rußmigration durch Farbe)
- ■ Thermales Nebelverfahren oder Ozonbehandlung für Geruchssanierung beauftragen
- ■ Lüftungskanäle und Klimaanlage auf Rußkontamination prüfen lassen
- ■ Textile Materialien (Teppiche, Vorhänge): häufig wirtschaftlicher Total abschreiben
- ■ **Ruß ist toxisch – kein Betreten ohne Atemschutz FFP2/FFP3 bis zur Freigabe!**

4. Löschwasserschäden und technische Trocknung

- ■ Professionelle Bautrockner einsetzen lassen – innerhalb 24–48 h nach Brandlöschung
- ■ Feuchtemessungen täglich protokollieren (Leitfähigkeits- oder CM-Messgerät)
- ■ Trocknungsprotokoll führen – Versicherung verlangt Nachweis

- ■ Trocknungszeit je nach Bauteil: 2–6 Wochen – nicht verkürzen!
- ■ Kein Neuaufbau auf feuchten Flächen – Schimmelgarantie sonst
- ■ Abgehängte Decken und Hohlräume öffnen – Feuchtigkeit in Hohlräumen
- ■ Holzbalkendecken auf Durchfeuchtung prüfen (Holzfeuchtmessung)

→ Zu früher Neuaufbau auf Restfeuchte ist der häufigste Folgefehler bei Brandsanierungen – kostet dann doppelt.

5. Strukturschäden und Statik

- ■ **Statiker beauftragen vor Rückbau oder Betreten bei starkem Brand**
- ■ Holzbalken auf Verkohlung prüfen: Kernverkohlung reduziert Tragfähigkeit
- ■ Stahlträger auf Verformung durch Hitze prüfen (Stahl verformt sich ab ca. 400°C)
- ■ Mauerwerk auf Gefügeschäden prüfen (Hitzerisse, Delaminierung)
- ■ Statische Freigabe abwarten bevor Lasten in das Gebäude eingebracht werden
- ■ Alle beschädigten tragenden Bauteile ersetzen – keine Notreparaturen an Tragwerk

6. Rückbau und Neuaufbau – Ablauf

- ■ Rückbaukonzept mit Versicherung und Sanierungsfirma abstimmen
- ■ Schadstoffsanierung vor allgemeinem Rückbau (Asbest in alten Klebern, Fugenmörtel)
- ■ Alle kontaminierten Materialien als Sonderabfall entsorgen (nicht in Hausmüll)
- ■ Dokumentation des Rückbaus fotografisch festhalten (für Versicherungsnachweis)
- ■ Neuaufbau erst nach vollständiger Trocknung und statischer Freigabe
- ■ Brandschutzabschlüsse und Brandschutzmanschetten beim Neuaufbau korrekt einbauen
- ■ Rauchwarnmelder in allen Schlaf- und Kinderzimmern und Fluren nachrüsten
- ■ Abnahme durch SpreeBau-Architekten nach Fertigstellung

7. Versicherung und rechtliche Fragen

- ■ Wohngebäudeversicherung: Leistungen schriftlich bestätigen lassen
- ■ Hausratversicherung: Entschädigung Inventar schriftlich beantragen
- ■ Bei Mietverhältnis: Mietminderung prüfen wenn Wohnung nicht nutzbar
- ■ Mietausfall-Versicherung: prüfen ob Eigentümer Mietausfall erstattet bekommt
- ■ Grobe Fahrlässigkeit: Versicherung kann Leistung kürzen – Ursache klären
- ■ Regressansprüche: Hat Dritter den Brand verursacht? Anwalt hinzuziehen
- ■ Bei Totalschaden: Wiederaufbauklausel in der Versicherung prüfen
- ■ Auszugsentschädigung für Mieter prüfen wenn Wohnung längere Zeit unbewohnbar

SpreeBau Pro koordiniert alle Gewerke der Brandsanierung aus einer Hand – ein Ansprechpartner für Sie und für die Versicherung.
Erstberatung nach Brand: +49 30 72010994 · www.spreebaupro.de