

Information - energetische Sanierungspflichten für Bestandsimmobilien

Als Erwerber einer unsanierten Bestandsimmobilie treffen Sie bestimmte Pflichten zur energetischen Sanierung nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Hier die wichtigsten Punkte im Überblick:

Energetische Sanierungspflichten für Käufer von Bestandsimmobilien

Für welche Gebäude gelten die Pflichten?

- Wohngebäude mit Bauantrag vor dem 1. Februar 2002
- Kein Denkmalschutz oder Ausnahmetatbestand
- Keine umfassende Sanierung nach dem 1.2.2002

Pflichten laut GEG für neue Eigentümer

1. Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Daches (§ 47 GEG)

- Pflicht zur Dämmung der obersten begehbaren Geschossdecke (zum unbeheizten Dachraum) auf einen U-Wert $\leq 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
- Alternativ: Dach selbst dämmen (gleichwertig oder besser)
- Frist: 2 Jahre nach Eigentumsübergang

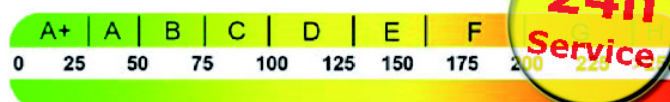
2. Austausch alter Heizkessel für flüssige und gasförmige Brennstoffe (§ 72 GEG)

- Heizkessel, die mit Öl oder Gas betrieben werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden, müssen ersetzt werden
- Auch Kessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen raus (Ausnahme: Brennwertkessel, Niedertemperaturkessel und Heizkessel mit einer Leistung unter 4 kW und über 400 kW.)
- Frist: 2 Jahre nach Eigentumsübergang

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Gebäudeenergieberater HWK
Immobilienfachwirt IHK

Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg
Telefon 0170 9963500
info@energieausweis-to-go.de
www.energieausweis-to-go.de

**Energieausweise
online bestellen!**



www.energieausweis-to-go.de

3. Pflicht zur Heizungsregelung und -dämmung (§ 69, § 71 GEG)

- Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen auf der Wand in unbeheizten Räumen müssen gedämmt sein
- Steuerungstechnik (z. B. Nachtabsenkung, Einzelraumregelung) muss vorhanden sein

Zeitplan auf einen Blick

Maßnahme	-Frist nach Eigentumsübergang
Dämmung oberste Geschosdecke/Dach	-2 Jahre
Austausch veralteter Heizkessel	-2 Jahre
Dämmung von Rohrleitungen	-i.d.R. sofort fällig oder mit Sanierung

Optional sinnvoll, aber nicht Pflicht laut GEG

- Austausch einfach verglaster Fenster
- Fassadendämmung
- Einbau neuer Heiztechnik (Wärmepumpe, Solarthermie)
- Vollsanierung nach GEG-Standards (nur Pflicht bei Neubau oder umfassender Sanierung)

Tipp: Energieberatung

Eine individuelle Energieberatung (z. B. „iSFP“ – individueller Sanierungsfahrplan) wird staatlich gefördert und kann helfen, Maßnahmen kosteneffizient zu planen und Fördermittel zu erhalten.

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Gebäudeenergieberater HWK
Immobilienfachwirt IHK

Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg
Telefon 0170 9963500
info@energieausweis-to-go.de
www.energieausweis-to-go.de

**Energieausweise
online bestellen!**



The image shows a horizontal energy label scale with categories A+, A, B, C, D, E, and F. Below the scale are numerical values: 0, 25, 50, 75, 100, 125, 150, 175, 200, 225, 250. A yellow circular logo with '24h Service' is overlaid on the right side of the scale.

www.energieausweis-to-go.de

Checkliste für energetische Sanierungspflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) für Erwerber einer alten, unsanierten Immobilie:

GEG-CHECKLISTE für Immobilienerwerber (Altbau, vor 2002, nicht saniert)

Allgemeine Angaben

- Datum des Eigentumsübergangs notieren: \ \ \ \ / \ \ \ \ / \ \ \ \ \ \ \ \
- Baujahr des Gebäudes prüfen (vor/nach 2002)?
- Status Denkmal / umfassend saniert nach 2002? → ggf. Ausnahmen möglich

Pflichtmaßnahmen nach GEG

1. Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Daches (§ 47 GEG)

- Prüfen: Ist die oberste Geschossdecke gedämmt? (U-Wert $\leq 0,24$ W/m²K)
- Alternative: Dach ausreichend gedämmt?
- Bei Bedarf: Dämmmaßnahme planen und beauftragen
- Frist einhalten: innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumsübergang

2. Austausch alter Heizkessel (§ 72 GEG)

- Baujahr des Heizkessels prüfen
- Vor 1991 → Austauschpflicht
- Älter als 30 Jahre → Austauschpflicht
- Kesseltyp prüfen (Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik → befreit)
- Austausch bei Bedarf einplanen
- Frist einhalten: innerhalb von 2 Jahren nach Eigentumsübergang


3. Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen (§ 69 GEG)

- Leitungen in unbeheizten Räumen (z. B. Keller, Dachboden) vorhanden?
- Sind diese gedämmt? → Wenn nein: Dämmung nachrüsten
- Zeitnah umsetzen (keine 2-Jahresfrist – sofortige Pflicht)

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Gebäudeenergieberater HWK
Immobilienfachwirt IHK

Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg
Telefon 0170 9963500
info@energieausweis-to-go.de
www.energieausweis-to-go.de

Energieausweise
online bestellen!



0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

www.energieausweis-to-go.de

4. Heizungsregelung (§ 71 GEG)

- Vorhandensein einer Steuerungstechnik prüfen (z. B. Nachtabsenkung)
- Bei Bedarf: Nachrüsten durch Fachbetrieb

Empfohlene (freiwillige) Maßnahmen

- Energieberatung beauftragen (z. B. individueller Sanierungsfahrplan / iSFP)
- Fenster prüfen (Einfachverglasung → Austausch empfehlenswert)
- Fassade prüfen (Dämmung sinnvoll?)
- Umstieg auf moderne Heizungssysteme erwägen (z. B. Wärmepumpe, Solar)
- Fördermittel prüfen (KfW, BAFA, iSFP-Bonus, ggf. Steuerbonus)


Dokumentation & Nachweise

- Rechnungen und Nachweise für Maßnahmen archivieren
- Bei behördlicher Nachfrage vorlegen können

Ingenieurbüro Terfoort
Dipl.-Ing. Andreas Terfoort
Gebäudeenergieberater HWK
Immobilienfachwirt IHK

Leopoldstaler Straße 9
32805 Horn-Bad Meinberg
Telefon 0170 9963500
info@energieausweis-to-go.de
www.energieausweis-to-go.de

**Energieausweise
online bestellen!**



The image shows a horizontal energy label scale with categories A+, A, B, C, D, E, and F. Below the scale are numerical values: 0, 25, 50, 75, 100, 125, 150, 175, 200, 225, 250. A yellow circular badge with '24h Service' is overlaid on the right side of the scale.

www.energieausweis-to-go.de