

# Sanierungspflicht als Eigentümer: Was hat es damit auf sich?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

## DIE KURZE ANTWORT

Beim Eigentümerwechsel durch Kauf, Erbschaft oder Schenkung greifen Sanierungspflichten aus dem Gebäudeenergiegesetz, Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung warmwasserführender Rohre in unbeheizten Räumen und Austausch über 30 Jahre alter Konstanttemperatur-Heizkessel, mit zwei Jahren Frist. Die geplante GModG-Novelle soll die Kessel-Austauschpflicht streichen; bis zum Inkrafttreten gilt das GEG unverändert.

Wenn du eine Immobilie kaufst oder erbst, bist du als neuer Eigentümer verpflichtet, bestimmte Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Die Vorgaben regelt das [Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#). Wichtig zu wissen: Das GEG wird gerade reformiert, was heute gilt und was sich ändern soll, ordnen wir in diesem Artikel ein.

## In welchen Fällen besteht eine Sanierungspflicht?

Die Sanierungspflicht greift beim Eigentümerwechsel. Wirst du durch Kauf, Schenkung oder Erbschaft Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses, hast du zwei Jahre Zeit für die vorgeschriebenen Maßnahmen. Kommst du der Pflicht nicht nach, droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro.

Die Verpflichtung gilt nur bei einem Wechsel: Wer bereits am 1. Februar 2002 selbst in seinem Ein- oder Zweifamilienhaus gewohnt hat, ist ausgenommen. Kinder, die mit den Eltern in der Immobilie gelebt haben und sie nach dem Stichtag erben oder geschenkt bekommen, müssen die Vorgaben dagegen umsetzen.

Für Häuser, die nach dem 1. Februar 2002 errichtet wurden, laufen die Pflichten meist ins Leere, hier galten schon beim Bau entsprechende Standards. Für denkmalgeschützte Gebäude gelten Sonderregeln.

## Welche Maßnahmen müssen nach dem GEG umgesetzt werden?

Die Nachrüstpflichten beim Eigentümerwechsel umfassen aktuell drei Bereiche:

**Dämmung der obersten Geschossdecke:** Ist das Dach beziehungsweise das Dachgeschoss ungedämmt, musst du die oberste Geschossdecke oder alternativ das Dach dämmen, auch bei nicht ausgebautem Dach.

**Rohrleitungen:** Heizungs- und Warmwasserleitungen, die durch unbeheizte Räume führen, typisch: der Keller —, sind fachgerecht zu dämmen.

**Heizkessel:** Öl- und Gas-Konstanttemperaturkessel, die älter als 30 Jahre sind, müssen ausgetauscht werden. Niedertemperatur- und Brennwertkessel sind von dieser Austauschpflicht ausgenommen.

**Aktueller Rechtsstand beim Heizungstausch:** Wird eine neue Heizung eingebaut, verlangt das GEG grundsätzlich 65 % erneuerbare Energien, im Bestand aber erst, wenn die kommunale Wärmeplanung greift. Für Großstädte über 100.000 Einwohner wurde diese Frist per Übergangsregelung vom 1. Juli auf den 1. November 2026 verschoben, kleinere Kommunen folgen ab Mitte 2028. Bestehende Heizungen dürfen weiterlaufen, defekte repariert werden.

**Die geplante Reform:** Die Bundesregierung hat im Februar 2026 Eckpunkte für das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) vorgelegt, das das GEG bis voraussichtlich 1. November 2026 ablösen soll. Vorgesehen ist: Die 65-%-Regel entfällt, ebenso die Austauschpflicht für über 30 Jahre alte Kessel; stattdessen kommt ab 2029 eine schrittweise steigende Pflicht-Beimischung klimafreundlicher Brennstoffe für neue Öl- und Gasheizungen. Das parlamentarische Verfahren läuft, bis zum Inkrafttreten gilt das GEG unverändert. Für Kaufentscheidungen heißt das: Rechne mit dem geltenden Recht, und plane die Reform als mögliche Erleichterung ein, nicht als sichere.

Unabhängig vom Ordnungsrecht bleibt die Wirtschaftlichkeit: Der CO<sub>2</sub>-Preis verteuert fossiles Heizen Jahr für Jahr, die Sanierungsfrage stellt sich also auch ohne Pflicht.

## **Was gilt für die Sanierungspflicht bei Mehrfamilienhäusern?**

Bei Mehrfamilienhäusern gibt es häufig einen Sanierungsstau: In der Eigentümergemeinschaft ist es schwierig, alle Interessen zu vereinen, Vorhaben werden schleppend umgesetzt. Zudem reicht die Erhaltungsrücklage oft nicht für teure Arbeiten. Gesetzlich vorgeschrieben ist eine angemessene Rücklage, die Höhe liegt im Ermessen der Gemeinschaft. Wurde in der Vergangenheit gespart, bleibt für energetische Sanierungen nur die Sonderumlage per Mehrheitsbeschluss.

Die GEG-Nachrüstpflichten gelten grundsätzlich auch hier: Dämmung warmwasserführender Rohre, Austausch alter Konstanttemperaturkessel (Stand heute). Die Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke bestand für Mehrfamilienhäuser bereits bis Ende 2015.

Bei Modernisierungen sind Mindeststandards einzuhalten: Werden einzelne Bauteile erneuert, gelten die Anforderungswerte des GEG; bei einer umfassenden Sanierung erfolgt eine energetische Gesamtbetrachtung wie beim Neubau. Kaufst du eine Eigentumswohnung, prüfe vor der Entscheidung Protokolle und Rücklagenstand, dort zeigt sich, ob ein Sanierungsstau auf dich zukommt.

## **Fazit: Sanierungspflicht bei Bestandsimmobilien im Blick haben**

Wenn du eine Bestandsimmobilie kaufen möchtest, behalte die GEG-Vorgaben im Blick, und die laufende Reform. Erste Hinweise liefert der Energieausweis; verlass dich aber nicht allein darauf. Gerade günstige, per Fernerstellung ausgestellte Verbrauchsausweise beruhen auf ungeprüften Angaben und dem Heizverhalten der Vorbewohner, der tatsächliche energetische Zustand ist oft schlechter, als das Dokument suggeriert. Eine Vor-Ort-Prüfung durch den Aussteller findet in der Regel nicht statt. Ratsam ist, schon vor der Kaufentscheidung einen Energieberater

einzubinden: Er weiß, welche Pflichten dich treffen und was sie kosten. Wie so ein Fahrplan aussieht, zeigt unser Artikel [Was ist ein Sanierungsplan?](#)

**Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis:** Pflichtmaßnahmen gehören in die Finanzierung, nicht in die Überraschungskiste nach dem Einzug. Wir kalkulieren die Sanierungskosten von Anfang an mit ein, inklusive der Förderbausteine, die es dafür gibt, etwa KfW 308 für Familien beim Kauf sanierungsbedürftiger Häuser. So bleibt das Budget ehrlich. [Erstgespräch vereinbaren.](#)

---

## QUELLEN UND STAND

- § GEG (Fassung 2024), §§ 47, 69–72: Nachrüstpflichten, Austauschpflicht, Bußgeld
- § BMWSB (Stand 03/2026): 65-%-Frist Bestand Großstädte, Wärmeplanung 30.06.2026/2028
- § GModG-Eckpunkte 24.02.2026 / Kabinettsentwurf 05/2026: Streichung §§ 71/72 geplant, Inkrafttreten bis 01.11.2026 vorgesehen, Gesetzgebungsverfahren läuft