RECHT UND PFLICHTEN · RECHT UND PFLICHTEN

Hauskauf und Erbe: Welche Sanierungspflichten das GModG übrig lässt – und welche entfallen

Stand 06.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Hauskauf und Erbe: Welche Sanierungspflichten das GModG übrig lässt – und welche entfallen

Was heißt das für Sie?

Kaufen oder erben Sie ein Haus, müssen Sie eine alte Heizung nicht mehr austauschen. Bleiben müssen Sie aber die Dämmung der obersten Geschossdecke und die Isolierung freiliegender Leitungen in unbeheizten Räumen. Beides müssen Sie innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang umsetzen.

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), in Kraft seit 29. Juli 2026, ist die bisherige Kessel-Austauschpflicht bei Eigentümerwechsel ersatzlos entfallen. Erhalten geblieben sind dagegen zwei konkrete Dämmpflichten: die Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 35 GModG) und die Isolierung freiliegender Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen (§ 69 GModG). Beide Maßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentumsübergang umgesetzt werden – unabhängig davon, ob das Haus gekauft, geerbt oder geschenkt wurde. Beim Kauf ist das in der Regel die Grundbucheintragung, beim Erbe der Erbfall.

Was sich mit dem GModG geändert hat

Das GModG löste zum 29. Juli 2026 das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab. Die inhaltlich wohl bedeutsamste Änderung für Käufer und Erben: Die Pflicht, über 30 Jahre alte Konstanttemperatur-Kessel auszutauschen (ehemals § 72 GEG), wurde ersatzlos gestrichen. Eine funktionierende Öl- oder Gasheizung darf grundsätzlich weiter betrieben werden – der Eigentümerwechsel allein löst keinen Heizungstausch aus.

Ebenfalls entfallen ist die 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung für neu eingebaute Heizungen. Das GModG verfolgt stattdessen einen technologieoffenen Ansatz.

Die sogenannten **tradierten Nachrüstpflichten** – also die Dämmpflichten für Geschossdecke und Rohrleitungen – hat der Gesetzgeber dagegen **inhaltlich unverändert übernommen**. Sie stehen lediglich an neuen Paragraphen-Stellen im Gesetz.

Die zwei verbleibenden Pflichten im Überblick

PFLICHT	RECHTSGRUNDLAGE (SEIT 29.07.2026)	TECHNISCHE ANFORDERUNG	FRIST
Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Dachs	§ 35 GModG (vorher § 47 GEG)	U-Wert ≤ 0,24 W/(m²K)	2 Jahre ab Eigentumsübergang
Dämmung zugänglicher Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen	§ 69 GModG	Mindestdämmdicke nach Anlage 8 GModG (z. B. 20 mm bei ≤ 22 mm Rohrdurchmesser)	2 Jahre ab Eigentumsübergang

Wichtig: Die **Zwei-Jahres-Frist beginnt mit dem ersten Eigentumsübergang** (§ 35 Abs. 3 und § 69 Abs. 4 GModG). Beim Kauf geht das Eigentum in der Regel mit der Eintragung im Grundbuch über – nicht schon mit dem Notartermin. Beim Erbe geht das Eigentum dagegen bereits mit dem Erbfall auf die Erben über (§ 1922 BGB); die Frist läuft dann ab dem Erbfall, nicht erst ab der Berichtigung des Grundbuchs.

Pflicht 1: Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 35 GModG)

Die Geschossdecke zum unbeheizten Dachraum muss auf einen U-Wert von maximal **0,24 W/(m²K)** gedämmt werden, sofern sie diesen Wert noch nicht erreicht. Alternativ kann statt der Decke das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt werden.

Die Pflicht greift nur, wenn tatsächlich Handlungsbedarf besteht: Erfüllt die Decke bereits den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 (grob: mehr als 4–5 cm Dämmung), besteht keine Pflicht.

Wirtschaftlichkeitsvorbehalt (§ 35 Abs. 4 GModG)

Für selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser enthält § 35 Abs. 4 GModG eine Ausnahme: Können die für die Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden, entfällt die Pflicht. Dies ist im Einzelfall zu prüfen – eine behördliche Genehmigung ist dafür nicht erforderlich. Im Zweifelsfall empfiehlt sich eine energetische Fachberatung, die die Wirtschaftlichkeit dokumentiert.

Pflicht 2: Rohrleitungsdämmung (§ 69 GModG)

Zugängliche, bisher ungedämmte Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen außerhalb beheizter Räume – typischerweise im Keller – müssen vollständig gedämmt werden. Die erforderliche Mindestdämmdicke richtet sich nach Anlage 8 GModG und hängt vom Rohrdurchmesser ab. Für die Rohrleitungsdämmung gilt **kein Wirtschaftlichkeitsvorbehalt**.

Wann die Zwei-Jahres-Frist überhaupt gilt

Die besondere Zwei-Jahres-Frist beim Eigentümerwechsel kommt nur unter bestimmten Voraussetzungen zum Tragen:

- Das Gebäude hat **höchstens zwei Wohneinheiten**.

- Der **frühere Eigentümer** hat am **1. Februar 2002** eine Wohnung in diesem Gebäude **selbst bewohnt** – und war damit bisher von der Sofortpflicht befreit.
- Es handelt sich um den **ersten Eigentumsübergang** nach dem 1. Februar 2002. Ein späterer Zweiterwerb löst **keine neue** Zwei-Jahres-Frist aus (§ 69 Abs. 4 GModG).

Für **Mehrfamilienhäuser** gilt die Befreiung nicht: Dort greifen die Dämmpflichten sofort und unabhängig vom Eigentümerwechsel.

Besonderheit bei Erbe und Schenkung

Bei einer Erbschaft oder Schenkung greifen die Nachrüstpflichten ausnahmslos. Eine Befreiung durch früheres Mitwohnen von Angehörigen im Sinne des Gebäudeenergierechts existiert nicht.

Besteht eine **Erbengemeinschaft**, haften alle Miterben den als Gesamtschuldner gemeinsam für die ordnungsgemäße Pflichterfüllung innerhalb der Zwei-Jahres-Frist.

Was ist weggefallen – Übersicht

PFLICHT	STATUS NACH GMODG
Austausch von Konstanttemperatur-Kesseln nach 30 Jahren (ehem. § 72 GEG)	× Ersatzlos entfallen
65-%-Erneuerbare-Energien-Anforderung für neue Heizungen	× Entfallen
Dämmung der obersten Geschossdecke (§ 35 GModG)	✓ Bleibt bestehen
Rohrleitungsdämmung in unbeheizten Räumen (§ 69 GModG)	✓ Bleibt bestehen

---

Förderung: Pflichtmaßnahmen werden bezuschusst

Beide verbleibenden Pflichtmaßnahmen sind über die **Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)** förderfähig. Die seit 21. Juli 2026 geltende BEG-EM-Richtlinie sieht für die Dämmung der obersten Geschossdecke und die Rohrleitungsdämmung eine **Grundförderung von 15 %** der förderfähigen Kosten vor. Zuständig ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Der Förderantrag muss **vor** Beginn der Maßnahme gestellt werden.

Typische Kostenbandbreiten (ohne Gewähr, abhängig von Fläche, Zustand und Region): Geschossdeckendämmung ab ca. 1.500–3.000 € (Einblasdämmung, ca. 100 m²), Rohrleitungsdämmung ab ca. 400 €.

Checkliste für Käufer und Erben

Prüfen Sie nach dem Eigentumsübergang diese Punkte, bevor die Zwei-Jahres-Frist abläuft:

1. **Eigentumsübergang**: Ab wann läuft die Frist genau (Kauf: in der Regel Grundbucheintragung, Erbe: Erbfall)?
2. **Geschossdecke**: Ist die Decke zum unbeheizten Dachraum bereits ausreichend gedämmt (U-Wert ≤ 0,24 W/m²K)?

3. **Rohrleitungen**: Liegen ungedämmte Heizungs- oder Warmwasserleitungen im unbeheizten Keller?
4. **Erster Eigentumsübergang**: War der Voreigentümer am 1.2.2002 Selbstnutzer? Oder wurde das Haus seither schon einmal verkauft oder vererbt?
5. **Wirtschaftlichkeit**: Lohnt sich ggf. der Wirtschaftlichkeitsvorbehalt nach § 35 Abs. 4 GModG?
6. **Förderantrag stellen**: BEG-EM-Antrag bei der BAFA **vor** Maßnahmenbeginn einreichen.

Eine Energieberatung durch einen zugelassenen Energie-Effizienz-Experten hilft, alle Pflichten und Fördermöglichkeiten rechtssicher einzuordnen.

Rechtsstand: GModG vom 28. Juli 2026, in Kraft getreten am 29. Juli 2026. BEG-EM-Richtlinie gültig ab 21. Juli 2026. Amtliche Quelle: gmodg.bund.de. Keine Rechtsberatung – bei Unklarheiten wenden Sie sich an einen Fachanwalt oder zugelassenen Energieberater.

Häufige Fragen

Muss ich beim Hauskauf die Heizung tauschen?

Nein. Mit dem GModG (in Kraft seit 29. Juli 2026) ist die frühere Pflicht zum Austausch von Konstanttemperatur-Kesseln nach 30 Jahren ersatzlos entfallen. Eine funktionierende Heizung – auch eine alte Öl- oder Gasheizung – darf nach einem Eigentümerwechsel weiter betrieben werden. Es besteht kein gesetzlicher Zwang zum Heizungstausch allein aufgrund des Kaufs oder der Erbschaft.

Welche Dämmpflichten bleiben nach dem GModG beim Eigentümerwechsel bestehen?

Zwei Pflichten bleiben: 1) Die Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Dachs auf einen U-Wert von maximal 0,24 W/(m²K) nach § 35 GModG. 2) Die Dämmung zugänglicher Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen (z. B. Keller) nach § 69 GModG. Beide Maßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach dem Grundbucheintrag abgeschlossen sein.

Ab wann beginnt die Zwei-Jahres-Frist – ab Notartermin oder Grundbuch?

Die Frist beginnt mit dem Datum der Grundbucheintragung, nicht mit dem Notartermin und nicht mit dem Erbfall. Da zwischen Notartermin und Grundbucheintrag mehrere Wochen liegen können, sollten Käufer diesen Stichtag genau im Blick behalten.

Gilt die Zwei-Jahres-Frist auch bei Erbschaft und Schenkung?

Ja. Das GModG macht keinen Unterschied zwischen Kauf, Erbschaft und Schenkung: Bei jedem Eigentumsübergang greifen dieselben Dämmpflichten. Bei einer Erbengemeinschaft haften alle Miterben gemeinsam als Gesamtschuldner. Eine Befreiung durch früheres Mitwohnen von Angehörigen existiert im Gebäudeenergierecht nicht.

Was ist der Wirtschaftlichkeitsvorbehalt – und wann entfällt die Dämmpflicht?

§ 35 Abs. 4 GModG befreit selbst nutzende Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern von der Geschossdecken-Dämmpflicht, wenn die Investitionskosten durch die erzielten Energieeinsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können. Eine behördliche Genehmigung ist dafür nicht erforderlich. Für die Rohrleitungsdämmung nach § 69 GModG gilt dieser Vorbehalt hingegen nicht. Eine Fachberatung durch einen zugelassenen Energie-Effizienz-Experten hilft, die Wirtschaftlichkeit zu dokumentieren.

Quelle: GModG-Infoportal des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) / Bundesregierung
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/hauskauf-und-erbe-welche-sanierungspflichten-das-gmodg-uebrig-laesst-und-welche-entfallen/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.