SANIERUNG UND TECHNIK · KAUF UND BESTAND

Immobilienkauf: Was Sie energetisch prüfen müssen, bevor Sie unterschreiben

Stand 13.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Was heißt das für Sie?

Kaufen Sie ein Haus, müssen Sie innerhalb von zwei Jahren ab Grundbucheintrag die oberste Geschossdecke und ungedämmte Leitungen in unbeheizten Räumen dämmen. Prüfen Sie beides bei der Besichtigung und beziehen Sie die Kosten in Ihre Verhandlung ein. Ein alter Kessel zwingt Sie dagegen nicht mehr zum sofortigen Tausch.

Beim Hauskauf entscheidet sich der energetische Zustand nicht beim Notar, sondern bei der Besichtigung. Wer dort die richtigen Dinge ansieht, verhandelt anders — und weiß, was in den ersten zwei Jahren auf ihn zukommt.

Zwei Pflichten kommen mit dem Grundbucheintrag

Das Gebäudemodernisierungsgesetz gilt seit dem **29. Juli 2026**. Es hat zwei Nachrüstpflichten aus dem alten Gebäudeenergiegesetz übernommen, die den Verkäufer oft nicht trafen — den Käufer aber schon:

1. **Dämmung der obersten Geschossdecke** über beheizten Räumen, U-Wert höchstens 0,24 W/(m²·K). Alternativ das darüberliegende Dach.
2. **Dämmung ungedämmter Heizungs- und Warmwasserleitungen** in unbeheizten Räumen, typischerweise im Keller.

Frist: zwei Jahre ab Grundbucheintragung, beim Erbfall ab dem Todestag. Sie gilt bei Kauf, Erbschaft und Schenkung gleichermaßen.

Der entscheidende Punkt: Wer sein Ein- oder Zweifamilienhaus am 1. Februar 2002 bereits selbst bewohnte, war von beiden Pflichten befreit. **Diese Befreiung endet mit dem Verkauf.** Ein Haus, das jahrzehntelang legal ungedämmt war, wird für Sie zur Pflichtaufgabe.

Verstöße sind Ordnungswidrigkeiten und können empfindlich geahndet werden.

Was weggefallen ist

Die frühere **Austauschpflicht für Konstanttemperaturkessel über 30 Jahre** ist seit dem 29.07.2026 ersatzlos gestrichen, ebenso die 65-Prozent-Regel. Ältere Ratgeber und Maklerunterlagen führen sie noch auf. Ein alter Kessel zwingt Sie also nicht mehr zum Sofort-Tausch — wirtschaftlich sinnvoll ist er trotzdem selten.

Womit Sie rechnen sollten

Die beiden Pflichtmaßnahmen sind überschaubar: Einblasdämmung einer Geschossdecke von etwa 100 m² liegt grob bei 1.500 bis 3.000 €, die Rohrleitungsdämmung ab etwa 400 €. Beides ist über die BEG-Einzelmaßnahmen mit 15 % förderfähig — **aber nur, wenn Sie den Antrag vor Vorhabenbeginn stellen – mit einem Vertrag unter Bedingung der Förderzusage.**

Was Sie bei der Besichtigung ansehen sollten

BAUTEIL	WORAUF ES ANKOMMT
Heizung	Typenschild fotografieren: Baujahr, Leistung, Brennwert oder Konstanttemperatur. Ein Kessel jenseits der 25 Jahre ist ein Kostenposten in Ihrer Kalkulation.
Dach / oberste Geschossdecke	Ist der Dachboden begehbar und ungedämmt? Dann ist Pflicht Nummer eins fällig.
Keller	Blanke Heizungsrohre? Pflicht Nummer zwei. Dazu: Feuchtigkeitsspuren, Salzausblühungen, muffiger Geruch.
Fenster	Zwei- oder Dreifachverglasung, Baujahr im Abstandhalter, Zustand der Dichtungen, Kondensat an den Rändern.
Fassade	Vorhandenes Wärmedämmverbundsystem, Risse, Putzschäden, Anschlüsse an Fenster und Sockel.
Warmwasser	Zentral oder dezentral, Speichergröße, Zirkulationsleitung.

Machen Sie **Fotos von allem** — auch von dem, was Sie nicht einordnen können. Sie kommen selten ein zweites Mal in Ruhe an dieselben Stellen.

Der Energieausweis: Pflicht, aber begrenzt aussagekräftig

Der Verkäufer muss Ihnen den Energieausweis **spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert** vorlegen, und die Kennwerte müssen bereits in der Anzeige stehen. Passiert das nicht, ist das ein Warnsignal — und eine Ordnungswidrigkeit.

Lesen Sie ihn aber richtig:

- Ein **Verbrauchsausweis** bildet das Heizverhalten der Vorbewohner ab, nicht die Qualität des Gebäudes. Ein sparsames Rentnerpaar mit einem ungeheizten Obergeschoss erzeugt einen guten Wert in einem schlechten Haus.
- Ein **Bedarfsausweis** rechnet das Gebäude, nicht die Bewohner. Für eine Kaufentscheidung ist er die verlässlichere Grundlage.
- **Ab dem 1. Januar 2027** ändern sich die Regeln: Verbrauchsausweise nur noch bei reiner Wohnnutzung, Berechnung nach DIN/TS 18599:2025-10, Ausweispflicht auch bei Mietvertragsverlängerung. Ein heute ausgestellter Ausweis bleibt gültig, aber die Vergleichbarkeit sinkt.

Der Punkt, der im Kaufvertrag steht

Beim Kauf einer Bestandsimmobilie wird die **Sachmängelhaftung** regelmäßig ausgeschlossen — „gekauft wie besichtigt". Das deckt auch Mängel ab, die Sie nicht erkannt haben.

Nicht ausgeschlossen ist die Haftung für **arglistiges Verschweigen**. Wer als Verkäufer von einem Feuchteschaden weiß und ihn verschweigt, haftet trotz Ausschlussklausel. Das nützt Ihnen im Streitfall aber nur, wenn Sie es beweisen können.

Praktische Folge: Was Sie vor der Unterschrift nicht wissen, zahlen Sie hinterher selbst. Dokumentierte Fragen an den Verkäufer und dokumentierte Antworten sind mehr wert als jede Klausel.

Was Öl und Gas ab 2029 bedeuten

Das GModG gibt die Technikwahl wieder frei — auch neue Öl- und Gasheizungen sind zulässig. Dafür greift ab **2029 die Bio-Treppe**: Öl- und Gasheizungen müssen dann mit einem steigenden Anteil klimaneutraler Brennstoffe betrieben werden.

Für Ihre Kaufentscheidung heißt das: Eine Gasheizung im Objekt ist kein Ausschlusskriterium, aber ein Kostenrisiko mit Datum. Rechnen Sie den absehbaren Tausch in Ihr Budget ein, nicht in ein vages „irgendwann".

Empfehlung: Machen Sie den Hausrundgang, bevor Sie bieten

Ein Kaufinteressent hat selten einen Energieberater dabei — und für ein Objekt, das er vielleicht nicht bekommt, selten Lust auf ein Honorar.

Genau dafür ist der **Digitale Hausrundgang** gedacht. Sie gehen sieben Stationen ab — Dach, Fassade, Fenster, Keller, Heizung und Heizkörper per Foto, zum Schluss Ihr Vorhaben — und erhalten einen **digitalen Befund-Report**: Was fällt auf, welche Maßnahmen liegen nahe, welche Größenordnung ist zu erwarten.

Warum das beim Kauf besonders passt:

- Sie machen die Fotos ohnehin. Der Rundgang gibt ihnen eine Struktur, damit Sie nichts vergessen.
- Sie bekommen die Einschätzung **vor** der Kaufentscheidung, nicht danach.
- Der Befund liefert Ihnen Argumente für die Preisverhandlung, die über „das müsste man mal machen" hinausgehen.
- Es kostet Sie kein Honorar für ein Objekt, das am Ende jemand anders kauft.

Was der Rundgang nicht ist: Er ersetzt keine Begehung durch einen Sachverständigen und kein Bausubstanzgutachten. Er erkennt, was auf Fotos erkennbar ist. Feuchtigkeit hinter Putz, ein defekter Ringanker oder eine falsch dimensionierte Anlage bleiben ihm verborgen.

Für die Frage „lohnt sich ein zweiter Blick, und wo?" ist er das richtige Werkzeug. Für die Frage „unterschreibe ich?" bei einem Objekt mit sichtbaren Auffälligkeiten sollten Sie danach jemanden hinschicken.

Die Reihenfolge, die Geld spart

1. **Besichtigen und fotografieren** — strukturiert, alle fünf Bereiche.
2. **Hausrundgang** für die erste Einschätzung, noch vor dem Gebot.
3. **Bei Auffälligkeiten:** Sachverständiger vor Ort, bevor Sie sich binden.
4. **Nach dem Kauf, vor jeder Beauftragung:** Sanierungsfahrplan oder Förderantrag. Wer zuerst den Handwerker beauftragt und dann an Förderung denkt, verliert sie vollständig.
5. **Innerhalb von zwei Jahren:** die beiden Pflichtmaßnahmen erledigen — am besten gefördert und zusammen mit dem, was ohnehin ansteht.

Der teuerste Fehler beim Immobilienkauf ist nicht der zu hohe Preis. Es ist der Handwerkervertrag, der drei Wochen vor dem Förderantrag unterschrieben wurde.

Sieben Stationen, Fotos vom Objekt, ein Befund in wenigen Minuten — eine erste belastbare Einschätzung, bevor Sie bieten.

eb-klein-service.de/rundgang/

Quelle: EB Klein Praxiswissen · GModG (BGBl. 2026 I Nr. 226), BEG EM ab 21.07.2026
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/immobilienkauf-energetisch-pruefen-worauf-kaeufer-achten-muessen/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.