

GEG

GEG 2024 III UeI

Bestandsverwaltung: Was beim Eigentümerwechsel ausgelöst wird – und welche Pflicht keine ist

GEG-Novelle 2024 in der Praxis: Sanierungspflichten beim Eigentümerwechsel, § 60a-Heizungsprüfung, Energieausweis und die Trennlinie zwischen Pflicht und Empfehlung.

AUTOR

ImmoGenio

VERÖFFENTLICHT

12. April 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Was die GEG-Novelle 2024 wirklich änderte

- 02 Sanierungspflichten beim Eigentümerwechsel

- 03 Modernisierungspflicht – der häufige Irrglaube

- 04 Energieausweis nach § 80 GEG

- 05 Modernisierungsempfehlungen nach § 87 GEG

- 06 Praxis-Beispiel

- 07 Was der Verwalter dokumentieren muss

- 08 Verbindung zur ESG-Bilanz

- 09 Verbindung zur Wärmepumpe

- 10 Verbindung zur BEG-Förderung

- 11 Grenzen

- 12 Wo wir stehen

EINE KLEINE WEG IN EINER WESTDEUTSCHEN MITTELSTADT, ZWÖLF EINHEITEN, GEMEINSAME GAS-Brennwerttherme aus dem Jahr 1998. Der Kessel läuft. Die Heizkostenabrechnung ist unauffällig, die Wartungsprotokolle sind sauber, der Schornsteinfeger hat nichts beanstandet. Im März wechselt eine Wohnung den Eigentümer. Der Erwerber, gut vorbereitet und sichtlich nervös, fragt den Verwalter direkt nach Beurkundung: „Muss ich jetzt sanieren? Die Therme ist 28 Jahre alt, das GEG verlangt doch ab 30 Jahren Austausch, oder?“ Der Verwalter weiß, dass die Antwort vermutlich „nein“ lautet – aber er weiß nicht, ob das stimmt, ob es Ausnahmen gibt, ob der Eigentümerwechsel selbst eine Frist auslöst und ob die WEG verpflichtet ist, etwas zu tun.

Diese Unsicherheit ist nicht das Versagen des Verwalters. Sie ist die Folge einer Gesetzeslage, die in den vergangenen drei Jahren mehrfach geändert wurde, deren öffentliche Wahrnehmung von der politischen Debatte um das „Heizungsgesetz“ überlagert ist und deren Detailbestimmungen über mehrere Paragraphen verteilt sind. Wer das Gebäudeenergiegesetz GEG in der Fassung von 2024 ernst nimmt, muss zwischen drei Dingen unterscheiden: was tatsächlich Pflicht ist, was Pflicht wird, sobald ein bestimmter Auslöser eintritt, und was Empfehlung bleibt. Dieser Artikel zieht diese Linien – für Eigentümer, WEG-Verwalter, Mietverwalter und Käufer von Bestandsimmobilien.

Was die GEG-Novelle 2024 wirklich änderte

Das Gebäudeenergiegesetz in seiner zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Fassung – reformiert durch das Gebäudeenergiegesetz-Änderungsgesetz vom 16. Oktober 2023 – hat drei wesentliche Veränderungen gebracht. Die öffentliche Debatte hat sich fast ausschließlich auf die erste konzentriert, obwohl die zweite und dritte für Bestandsverwalter mindestens ebenso relevant sind.

Die 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Pflicht für neue Heizungen (§ 71 GEG) ist die bekannteste Regelung. Sie greift ab 1. Januar 2024 unmittelbar nur in Neubaugebieten. Im Bestand und in Baulücken außerhalb von Neubaugebieten greift sie erst, wenn die zuständige Kommune ihre Wärmeplanung abgeschlossen hat. Die gesetzlichen Stichtage hierfür sind der 30. Juni 2026 für Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern und der 30. Juni 2028 für kleinere Kommunen. Bis zu diesen Daten dürfen im Bestand auch weiterhin reine Gas- oder Öl-Heizungen eingebaut werden, sofern es sich nicht ohnehin um einen Neubau im förmlichen Neubaugebiet handelt. Das ist eine Übergangsfrist mit erheblicher Tragweite – wer heute eine alte Therme tauscht, muss in vielen Kommunen formal noch nicht zur Wärmepumpe greifen.

Übergangs- und Härtefallregelungen (§§ 71b bis 71l GEG) ergänzen diese Logik. Wer eine bestehende Heizung mit fossilen Brennstoffen weiterbetreibt, kann eine Reparatur in der Regel auch nach 2024 noch durchführen lassen. Bei einer kompletten Havarie greift eine pragmatische Übergangsfrist: bis zu fünf Jahre kann eine Ersatzheizung ohne 65-Prozent-

EE-Quote betrieben werden, danach muss umgerüstet sein. Hinzu kommen echte Härtefallklauseln für Eigentümer, bei denen der Umbau wirtschaftlich oder bautechnisch unzumutbar wäre – diese Klauseln sind keine Selbstläufer, sondern setzen einen begründeten Antrag bei der zuständigen Behörde voraus.

Die Pflicht zur Heizungsprüfung (§ 60a GEG) ist die dritte und am wenigsten beachtete Neuerung. Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger, die mindestens 15 Jahre alt sind, mussten bis spätestens 30. September 2024 einer Prüfung unterzogen werden, in der die Effizienz der Anlage, der hydraulische Abgleich und die Pumpeneinstellungen kontrolliert werden. Die Prüfung darf von Schornsteinfegern, Heizungsbauern, Energieberatern oder Anlagenmechanikern durchgeführt werden. Sie ist keine bloße Wartung – sie verlangt eine Beurteilung, ob die Anlage noch wirtschaftlich betrieben werden kann, und mündet in einen schriftlichen Prüfbericht, der dokumentiert werden muss. Verwalter, die diese Frist im Stress des Alltags übersehen haben, sollten den Status für jede Anlage in ihrem Bestand jetzt zumindest nachholen und das Datum der durchgeführten Prüfung in der Anlagen-Stammdatenakte hinterlegen.

Sanierungspflichten beim Eigentümerwechsel

Hier wird es für die WEG-Welt interessant. Das GEG kennt seit langem in § 47 eine Pflicht zur Außerbetriebnahme alter Heizungen. Die zentrale Regel: Heizungsanlagen mit Konstanttemperatur-Kesseln, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut wurden, dürfen nicht weiter betrieben werden. Davon ausgenommen sind ausdrücklich Niedertemperatur- und Brennwertkessel – diese Technologien gelten als hinreichend effizient. Ebenfalls ausgenommen sind Anlagen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die der Eigentümer seit dem 1. Februar 2002 ununterbrochen selbst bewohnt hat.

Beim Eigentümerwechsel wird diese letzte Ausnahme zum Stolperstein. Sobald die Immobilie verkauft, vererbt oder im Wege der Schenkung übertragen wird, läuft eine zweijährige Frist: der neue Eigentümer hat ab dem Tag des Eigentumsübergangs zwei Jahre Zeit, eine vor 1991 eingebaute Konstanttemperatur-Heizung außer Betrieb zu nehmen, sofern keine andere Ausnahme greift. Diese Frist ist hart – sie wird nicht durch Erbauseinandersetzung, durch Sanierungsplanung oder durch Wärmeplanungsstichtage verlängert.

Daneben verpflichtet § 47 Abs. 1 Nr. 3 GEG zur **Dachgeschoss-Dämmung**: oberste Geschossdecken über beheizten Räumen müssen gedämmt sein, sofern das Geschoss nicht selbst beheizt wird. Auch diese Pflicht trifft den neuen Eigentümer mit der zweijährigen Frist nach Übergang. In der WEG-Praxis betrifft das vor allem ältere Mehrfamilienhäuser, in denen der Spitzboden ungenutzt ist und keine Dämmung vorhanden ist. Die Pflicht ist eine Pflicht der Eigentümergemeinschaft als Ganzes, weil die oberste Geschossdecke gemeinschaftliches Eigentum ist.

In der WEG-Praxis ist das doppelt heikel: einerseits trifft die Sanierungspflicht den einzelnen Erwerber, der seinen Miteigentumsanteil übernommen hat – andererseits ist die Heizungsanlage in den meisten WEGs Gemeinschaftseigentum. Der einzelne Erwerber kann die Anlage nicht eigenmächtig austauschen. Er muss in der Eigentümerversammlung den Beschluss herbeiführen, und die Frist läuft trotzdem. Der Verwalter ist hier in der Pflicht, frühzeitig – am besten bereits zur nächsten regulären Eigentümerversammlung nach Eigentümerwechsel – die Lage zu klären und einen Beschluss vorzubereiten.

Modernisierungspflicht – der häufige Irrglaube

Wer die Schlagzeilen der vergangenen Jahre verfolgt hat, könnte den Eindruck gewinnen, das GEG habe eine flächendeckende Sanierungspflicht für Bestandsimmobilien eingeführt. Das ist falsch. Es gibt **keine** allgemeine Sanierungspflicht für Bestandsgebäude. Wer eine funktionierende, gesetzeskonforme Anlage betreibt, kann sie weiter betreiben. Die Pflichten des GEG sind ausnahmslos auslöser-bezogen.

Die wichtigsten Auslöser sind: Eigentümerwechsel (mit der Zwei-Jahres-Frist nach § 47 GEG), Heizungstausch (mit der 65-Prozent-EE-Pflicht nach § 71 GEG, sobald die kommunale Wärmeplanung vorliegt), Erweiterung der beheizten Fläche um mehr als 50 Quadratmeter, größere Sanierungsmaßnahmen an Bauteilen wie Außenwand, Dach oder Fenstern (Wahrung der Mindest-U-Werte nach Anlage 7 GEG bei mehr als 10 Prozent geänderter Bauteilfläche). Wer keinen dieser Auslöser hat, kann seine Bestandsimmobilie unverändert weiter betreiben – bis zum nächsten Auslöser. Diese Logik ist juristisch klar, aber kommunikativ schwierig: viele Eigentümer sind verunsichert, weil sie das Gesetz als allumfassende Sanierungswelle missverstanden haben.

Für Verwalter ergibt sich daraus eine zentrale Aufgabe: die saubere Trennung von Pflicht und Empfehlung in der Kommunikation. Wer einem Eigentümer beim Wechsel ohne Differenzierung sagt „nach GEG müssen Sie sanieren“, riskiert nicht nur Vertrauensverlust, sondern auch Schadenersatzansprüche, falls daraus übereilte und unwirtschaftliche Investitionen entstehen.

Energieausweis nach § 80 GEG

Der Energieausweis ist die zweite große Schnittstelle zwischen GEG und Verwaltungsalltag. Pflichtig ist ein Energieausweis bei Verkauf, Vermietung und Vererbung – er muss dem Interessenten bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt und bei Vertragsabschluss übergeben werden. Bereits in der Verkaufs- oder Vermietungsanzeige müssen wesentliche Kennwerte des Energieausweises angegeben sein: Endenergiebedarf oder -verbrauch, Energieträger, Baujahr und Energieeffizienzklasse von A+ bis H. Diese Pflicht trifft auch Maklerportale.

Die Differenz zwischen **Bedarfs- und Verbrauchsausweis** ist relevant: Verbrauchsausweise basieren auf den tatsächlichen Verbrauchswerten der letzten drei Abrechnungsperioden, sind günstiger und einfacher zu erstellen, aber stark vom Nutzerverhalten abhängig. Bedarfsausweise werden auf Basis der Bauteile, Geometrie und Anlagentechnik berechnet, sind objektiver und für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, deren Bauantrag vor 1977 gestellt wurde und die seither nicht das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung 1977 erreicht haben, sogar verpflichtend. Für alle anderen Bestandsgebäude besteht Wahlfreiheit, aber der Bedarfsausweis ist in der Regel der aussagekräftigere – er ist die Grundlage für jede ernsthafte Sanierungsplanung.

Verstöße gegen die Energieausweis-Pflicht sind kein Kavaliersdelikt: § 108 GEG sieht Bußgelder von bis zu 10.000 Euro vor, etwa wenn der Ausweis bei Besichtigung nicht vorgelegt wird, wenn Kennwerte in Anzeigen fehlen oder wenn ein abgelaufener Ausweis weiter verwendet wird. Energieausweise sind zehn Jahre gültig – Verwalter sollten in ihrer Stammdatenpflege das Ausstellungsdatum hinterlegen und rechtzeitig auf die Erneuerung hinweisen. Wir haben das Zusammenspiel mit der laufenden Heizkostenabrechnung nach VDI 3807 in einem separaten Artikel beschrieben – beide Datensätze gehören in der Verwalterakte zusammen.

Modernisierungsempfehlungen nach § 87 GEG

Jeder Energieausweis muss nach § 87 GEG Modernisierungsempfehlungen enthalten – also einen Katalog kurzer, qualitativer Hinweise, welche baulichen oder anlagentechnischen Maßnahmen die Energieeffizienz wirtschaftlich verbessern könnten. Diese Empfehlungen sind keine Pflicht zur Umsetzung. Niemand wird wegen unterlassener Modernisierung bestraft. Aber sie sind beim Verkauf rechtlich relevant: der Käufer erhält mit dem Energieausweis auch die Empfehlungen und gilt damit als informiert über den energetischen Zustand und die zumutbaren Verbesserungspotentiale. Damit fällt es dem Verkäufer schwerer, sich später auf einen verschwiegenen Mangel zu berufen – informierte Käuferentscheidungen schließen Mängelhaftung in diesem Bereich weitgehend aus, sofern die Empfehlungen sachgerecht erstellt wurden.

Für den Verwalter bedeutet das: Modernisierungsempfehlungen aus dem Energieausweis sollten in der WEG-Akte hinterlegt sein und bei der mittelfristigen Instandhaltungsplanung mitgedacht werden. Sie sind die einzige strukturierte Datenbasis für die Frage, welche Sanierungsmaßnahmen technisch und wirtschaftlich plausibel wären – und sie sind ein guter Ausgangspunkt für Gespräche über die Instandhaltungsrücklage und ihre Bemessung nach Peters-Formel.

Praxis-Beispiel

Zurück zur eingangs erwähnten WEG. Die Therme ist eine Gas-Brennwerttherme aus 1998. Brennwertgeräte sind in § 47 GEG ausdrücklich vom Außerbetriebnahme-Gebot ausgenommen – das Alter spielt für die Pflicht keine Rolle, solange die Anlage Brennwertqualität hat. Der neue Eigentümer hat keine Sanierungspflicht. Die WEG kann die Anlage weiter betreiben. Der Verwalter sollte aber die Heizungsprüfung nach § 60a GEG aus 2024 in den Unterlagen haben und die Wärmeplanung der Kommune im Auge behalten – wenn die Therme in einigen Jahren ausfällt, greift die 65-Prozent-EE-Pflicht voraussichtlich bereits.

Nehmen wir eine andere WEG: Mehrfamilienhaus aus den 1970er Jahren, Öl-Konstanttemperatur-Kessel aus 1989, voll funktionsfähig. Hier ist die Lage anders. Der Kessel fällt unter § 47 GEG: vor 1991 eingebauter Konstanttemperatur-Kessel, der nicht ausgenommen ist, weil es sich nicht um ein selbst bewohntes Ein- oder Zweifamilienhaus handelt. Sobald eine Wohnung verkauft wird, läuft für den Erwerber die Zwei-Jahres-Frist. Da die Anlage Gemeinschaftseigentum ist, betrifft die Pflicht faktisch die WEG als Ganzes – der Verwalter sollte dies offensiv kommunizieren, nicht erst nach Vollzug des Kaufs. Im Idealfall wird die Sanierungsplanung schon vor dem Eigentümerwechsel mit der Verwaltung abgestimmt.

Was der Verwalter dokumentieren muss

Aus dem GEG ergibt sich für die Bestandsverwaltung ein konkretes Dokumentationsraster:

- **Heizungsprüfungsnachweise** nach § 60a GEG mit Datum, Prüfer, Prüfergebnis und Empfehlungen
- **Energieausweise** mit Ausstellungsdatum, Gültigkeit, Energieträger und Effizienzklasse – pro Gebäude oder pro Wohnung, je nach Erstellungs-Logik
- **Modernisierungsempfehlungen** nach § 87 GEG als Anhang zum Energieausweis
- **Hinweise auf bevorstehende Auslöser:** drohende Eigentümerwechsel, geplante Anlagentausch-Maßnahmen, kommunale Wärmeplanungs-Stichtage
- **Wärmeplanungs-Status** der Kommune: Ist die kommunale Wärmeplanung beschlossen? Welche Versorgungsoption ist vorgesehen – Fernwärme, Wasserstoffnetz, dezentrale Wärmepumpen?

Ohne ein strukturiertes Anlagen-Stammdaten-Modul ist diese Dokumentation kaum zu führen. Wir haben in einem separaten Artikel beschrieben, wie wir aus diesen Daten [Predictive-Maintenance-Signale ohne IoT-Hype](#) ableiten – Heizungsalter, Prüfergebnisse und Wartungshistorie sind die Eingangsgrößen für jede sinnvolle Wartungsprognose und für die GEG-Compliance gleichermaßen.

Verbindung zur ESG-Bilanz

Die GEG-Konformität ist ein Faktor in der CO2-Bilanz einer Immobilie, aber sie ist nicht das Ziel. Eine Brennwerttherme ist GEG-konform und kann trotzdem auf einem CO2-Absenkepfad liegen, der die Immobilie zum Stranding Asset macht. Wir haben in unserem Artikel zum [ESG-Reporting und CO2-Absenkepfad](#) erläutert, warum die kapitalmarkt- und mietmarktrelevante Bewertung über das gesetzliche Mindestmaß hinausgeht. Ein Verwalter, der nur die GEG-Pflichten abarbeitet, erfüllt die formale Compliance – aber er sichert damit weder den Verkehrswert noch die Vermietbarkeit auf zehn Jahre.

Verbindung zur Wärmepumpe

Wenn der Heizungstausch ansteht – sei es durch Defekt, durch GEG-Auslöser oder durch wirtschaftliche Entscheidung – wird in vielen Bestandsimmobilien die Wärmepumpe zur Antwort. Die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Wärmepumpe im Bestandsbau, die Vorlauftemperatur-Anforderungen und die typischen Stolpersteine haben wir in einem [eigenen Artikel zur Wärmepumpe im Bestandsbau](#) ausführlich behandelt. Die Verzahnung mit der GEG-Pflicht ist eng: erst wenn die kommunale Wärmeplanung verlangt, dass neue Heizungen 65 Prozent erneuerbare Energie nutzen, wird die Wärmepumpe zur Pflichtoption – vorher ist sie eine wirtschaftliche und ökologische Entscheidung.

Verbindung zur BEG-Förderung

Sanierungspflichten und Sanierungsförderungen verzahnen sich. Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) flankiert das GEG mit attraktiven Konditionen für Heizungstausch, Hüllendämmung und Fachplanung. Wer die Förderkulisse nicht kennt, lässt Geld liegen – und macht GEG-Pflichten unnötig teuer. Die aktuellen [BEG-Konditionen und KfW-Anforderungen für Effizienzhäuser](#) haben wir separat aufbereitet, weil die Materie eigene Sorgfalt verdient.

Grenzen

ImmoGenio bildet die GEG-Pflichten in der Stammdaten- und Frist-Verwaltung ab – Heizungsalter, Prüfungsstichtage, Energieausweis-Ablaufdaten, kommunale Wärmeplanungsstichtage. Wir lesen aber in der ersten Produktversion keine Hersteller-Telemetrie aus, um Anlagen-Daten automatisch zu pflegen. Auch die Energieausweis-Generierung selbst ist

kein Modul von ImmoGenio – das bleibt qualifizierten Energieberatern, Architekten und Ingenieuren vorbehalten. Wir liefern den Datenrahmen und die Fristenverwaltung, nicht die rechtsverbindliche Bewertung.

Wo wir stehen

Das Anlagen-Stammdaten-Modul mit Heizungs-, Lüftungs- und Trinkwasser-Anlagen ist produktiv und in mehreren WEGs im Einsatz. Die GEG-spezifischen Frist-Workflows – Zwei-Jahres-Frist nach Eigentümerwechsel, Wärmeplanungs-Stichtag, Energieausweis-Ab-
lauf – sind in Planung und werden mit dem nächsten Frist-Modul-Release ausgeliefert. Die Heizungsprüfungs-Dokumentation nach § 60a GEG ist als strukturiertes Feld in der Anlagenakte verfügbar. Das Zusammenspiel mit der ESG-Bilanz und der CO2-Absenkepfad-Bewertung ist konzeptionell vorbereitet, die Implementierung folgt im Rahmen des Nachhaltigkeits-Moduls.

Sie verwalten Bestandsimmobilien und stehen vor GEG-Auslösern?

Ein Eigentümerwechsel in der WEG, ein anstehender Heizungstausch, ein abgelaufener Energieausweis, eine Heizungsprüfung, die noch fehlt – wir helfen Ihnen, die Pflichten sauber von den Empfehlungen zu trennen und ein belastbares Dokumentationsraster aufzubauen. Schreiben Sie an kontakt@immogenio.de oder buchen Sie einen Termin auf immogenio.de – wir sehen uns Ihren Bestand an und zeigen Ihnen, welche GEG-Auslöser bei Ihnen anstehen und wie Sie sie ohne Hektik abarbeiten.