

## **Sanierungspflicht 1 nach Hauskauf: Austausch Heizkessel**

Öl- und Gasheizkessel müssen in vielen Fällen nach einer Laufzeit von 30 Jahren erneuert werden. Nach den EnEV-Vorgaben bedeutet das, dass vor 1985 eingebaute Kessel nicht mehr in Betrieb sein dürfen. Von dieser Regelung seien vor allem Konstanttemperatur-Heizkessel betroffen. Von der Pflicht befreit seien hingegen Kesselanlagen in Mehrfamilienhäusern, die auf eine Nennleistung von über 400 Kilowatt kommen, sowie Niedertemperatur- und Brennwertkessel mit hohem Wirkungsgrad. Wer ein Haus mit sanierungspflichtigem Heizkessel erwirbt, hat derzeit zwei Jahre Zeit, seiner Sanierungspflicht nach dem Hauskauf nachzukommen.

## **Sanierungspflicht 2 nach Hauskauf: Dachdämmung**

Eine den EnEV-Vorgaben entsprechende Dämmung der obersten zugänglichen Geschossdecken über den beheizten Räumen wird fällig, wenn eine Bestandsimmobilie jährlich für vier Monate oder länger auf mehr als 19 Grad beheizt wird. Alternativ kann auch die Abdichtung des darüberliegenden Daches vorgenommen werden kann. Wie auch beim Heizkesselaustausch gilt auch für diese Sanierungspflicht nach dem Hauskauf eine 2-Jahres-Frist. Im Ergebnis muss nach der Dämmung ein Wärmedurchgangskoeffizient von nicht mehr als 0,24 Watt pro Quadratmeter und Grad Kelvin vorliegen.

## **Ausnahmen zur Dachdämmpflicht**

In einigen Fällen besteht die Sanierungspflicht zur Dachdämmung jedoch nicht, zum Beispiel dann, wenn der Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 erfüllt ist. Das ist dann gegeben, wenn der Wärmedurchlasswiderstand (R-Wert) bei 0,90 liegt. Bei Erfüllung des Standards im Status quo unterliegen Dach oder oberste Geschossdecke nach Angaben des Bundesbauministeriums also keiner Dämmpflicht. Ziel des Mindestwärmeschutzes ist es, Tauwasser in der Bausubstanz und ein feuchtes Raumklima zu verhindern. Auch Gebäude, bei denen die Sanierungsmaßnahme binnen einer adäquaten Frist als unwirtschaftlich einzustufen ist, sind von der Dämmpflicht befreit. Wie der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit durch den Hauskäufer zu erbringen ist, würde in der EnEV allerdings nicht klar geregelt. Sind die entsprechenden Sanierungsarbeiten an solchen Gebäuden mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden oder nehmen Erscheinungsbild und Bausubstanz dadurch Schaden, kann diese Sanierungspflicht nach dem Hauskauf entfallen.

## **Sanierungspflicht 3 nach Hauskauf: Leitungen**

In Bezug auf die Leitungen einer Bestandsimmobilie bedeutet Dämmpflicht die Dämmung aller zugänglichen, wärmeführenden Leitungen, Armaturen und Formstücke in ungeheizten Räumen. Die gesetzlichen EnEV-Regelungen führen dazu entsprechende Mindestanforderungen.

## **Sanierungspflichten nach Hauskauf fristgerecht vornehmen**

Ob für Käufer Sanierungspflichten nach dem Hauskauf anfallen oder ob ein Haus bereits den EnEV-Vorgaben entspricht, überprüft üblicherweise das örtliche Bauamt. Für Wärmeleitungen und Heizkessel, ist hingegen der Bezirksschornsteinfeger zuständig. Verstöße gegen die Sanierungspflichten nach dem Hauskauf können mit einem Bußgeld geahndet werden. energieeffizienzfördernde Modernisierungsarbeiten werde nicht nur der