



Kanzlei Schröder · Fährstraße 4 · D-46446 Emmerich am Rhein

**Wolfgang Schröder**

Rechtsanwalt und Notar  
Vereidigter Buchprüfer und  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

**Dr. jur. Volker Steves**

Rechtsanwalt  
Master of Comparative Law (Singapore)

Fon: +49 - 2822-2079

Fax: +49 - 2822-2163

[schroeder@adac-vertragsanwalt.info](mailto:schroeder@adac-vertragsanwalt.info)

[www.schroeder-emmerich.de](http://www.schroeder-emmerich.de)

## Merkblatt bezüglich Nachrüstung bestehender Heizungsanlagen

Ein Informationsservice ihrer Kanzlei Schröder

Von den Regelungen der neuen ab Mai 2014 gültigen Energieeinsparverordnung ist insbesondere für den Käufer einer Immobilie die Nachrüstung bestehender Heizungsanlagen relevant.

Die derzeit insoweit bestehenden Regelungen soll nachstehend kurz skizziert werden:

Alte, vor dem 01.10.1978 eingebaute Öl- und Gasheizungskessel mussten grundsätzlich bis Jahresende 2006 außer Betrieb genommen werden. Wurde der Brenner zwischenzeitlich erneuert, so war der Heizkessel bis Jahresende 2008 außer Betrieb zu nehmen. Dies gilt weiter.

Zusätzlich aber müssen nun auch Heizkessel ab 01.01.2015 ausgetauscht werden, die älter als Jahrgang 1985 sind.

Heizungssysteme, die nach dem 01.01.1985 verbaut wurden, dürfen maximal 30 Jahre lang genutzt werden (immer unterstellt, „sie“ halten überhaupt so lange).

Ausgenommen sind Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine am 01.02.2002 selbst bewohnt hat. Hier muss der alte Kessel erst bei einem Eigentümerwechsel (also insbesondere bei Verkauf, aber auch nach einem Erbfall) innerhalb von zwei Jahren seit Übernahme der Immobilie außer Betrieb genommen werden.

Von der Austauschpflicht nicht betroffen sind Brennwertkessel und Niedertemperaturheizkessel, die einen besonders hohen Wirkungsgrad haben.

Ebenfalls bis 31.12.2006 war bereits eine Wärmedämmung an zugänglichen, ungedämmten Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie nicht begehbaren, aber zugänglichen obersten Geschossdecken (bzw. das darüber liegende Dach) aufzubringen. Ausgenommen sind auch hier (teilweise) selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser; diese muss der Erwerber ebenfalls erst innerhalb von zwei Jahren nach einem Eigentümerwechsel nachrüsten.

Nunmehr tritt nach der EnEV 2014 eine Verschärfung ein, wenn die vorgesehenen Wärmedurchgangskoeffizienten nicht eingehalten sind. Frist: 31.12.2015

Da die ggfs. aus vorstehenden Verpflichtungen resultierenden finanziellen Folgen erheblich sein können, ist eine Auseinandersetzung mit den Anforderungen der EnEV 2014 - aber auch deren Ausnahmen - vor Beurkundung des anstehenden Kaufvertrages sinnvoll.