



OBJEKTBERICHT FÜR VERMARKTUNG & FINANZIERUNG

1 · Gewerke-Restnutzung & Überfälligkeits-Status

Musterstraße 67, 90467 Musterort · Baujahr 1990 · Score 67/100

Berechnung je Gewerk aus Baujahr bzw. Modernisierungsjahr und den technischen Normlebensdauern nach IEMB-/BKI-Referenzwerten. Angesetzt werden dabei durchschnittliche Nutzungsdauern je Gewerk, unabhängig vom tatsächlich verbauten Material.

GEWERK	BAUJAHR / ERNEUERT	ALTER	STATUS
Dach	2010	16 Jahre	● Innerhalb der Regellebensdauer (noch ca. 34 Jahre)
Heizung	2005	21 Jahre	● Fortgeschrittene Betriebsdauer – Regellebensdauer in 10 Jahren erreicht
Rohre / Leitungen	1990	36 Jahre	● Regellebensdauer überschritten (+1 Jahr) – Ausfallrisiko akut / Keine Restnutzungsdauer
Elektrik	1995	31 Jahre	● Regellebensdauer überschritten (+1 Jahr) – Ausfallrisiko akut / Keine Restnutzungsdauer
Fassade	2015	11 Jahre	● Innerhalb der Regellebensdauer (noch ca. 49 Jahre)
Fenster	2016	10 Jahre	● Innerhalb der Regellebensdauer (noch ca. 30 Jahre)

● Klasse B

Solider Bestand / Geringer Instandhaltungsbedarf

Die Immobilie weist auf Basis der übermittelten Angaben eine voll funktionsfähige, gepflegte Bausubstanz auf. Wichtige Großgewerke wurden in den letzten Jahren teil- oder vollmodernisiert. Zwar befinden sich einzelne Bauteile im mittleren Alterssegment, der allgemeine Erhaltungszustand ist jedoch solide; etwaige beschlossene WEG-Instandhaltungen sind transparent kalkulierbar.

Prüfnummer MUSTER · Erstellt am 15.10.2026



RECHTLICHER ÜBERBLICK · STAND OKTOBER 2026

2 · Gesetzliche Pflichten beim Eigentümerwechsel

Musterstraße 67, 90467 Musterort · Baujahr 1990 · Score 67/100

Das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) hat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) am 29. Juli 2026 abgelöst. Diese Seite zeigt, welche Nachrüstpflichten ein Käufer danach typischerweise übernimmt und was die Angaben zum Objekt dazu hergeben.

1 Vor Ort prüfen

2 Nachweis einholen

1 Zur Information

DACH VON
2010

Dämmung der obersten Geschossdecke § 35 GModG (zuvor § 47 GEG)

Nachweis einholen

DAS GILT

Zugängliche oberste Geschossdecken über beheizten Räumen, die den Mindestwärmeschutz nicht erfüllen, müssen gedämmt sein. Alternativ kann das darüberliegende Dach gedämmt sein.

ZU DIESEM OBJEKT

Dach laut Angaben von 2010. Bei Dächern aus diesem Zeitraum ist der Wärmeschutz häufig bereits erfüllt. Ein Beleg (z. B. Rechnung oder Energieausweis) sollte vorliegen.

LEITUNGEN VON
1990

Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen § 69 GModG

Vor Ort prüfen

DAS GILT

Zugängliche Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in unbeheizten Räumen, etwa im Keller, müssen gedämmt sein.

ZU DIESEM OBJEKT

Leitungen laut Angaben von 1990. Ob die Leitungen in unbeheizten Räumen gedämmt sind, ist aus den Angaben nicht ersichtlich.

HEIZUNG VON
2005

Alter des Heizkessels früher § 72 GEG

Zur Information

DAS GILT

Das frühere Betriebsverbot für Heizkessel nach 30 Jahren ist nach unserem Kenntnisstand mit dem GModG entfallen. Für den Einbau einer neuen Heizung gelten eigene gesetzliche Anforderungen.

ZU DIESEM OBJEKT

Heizung laut Angaben von 2005 (21 Jahre). Technisch hat sie die übliche Nutzungsdauer erreicht oder steht kurz davor, siehe Modernisierungsfahrplan. Auskunft zur Anlage gibt der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger.

ENERGIEKLASSE
C

Energieausweis Vorlagepflicht beim Verkauf

Nachweis einholen

DAS GILT

Beim Verkauf ist Kaufinteressenten spätestens bei der Besichtigung ein gültiger Energieausweis vorzulegen. Immobilienanzeigen müssen die Pflichtangaben daraus enthalten.

ZU DIESEM OBJEKT

Angegebene Energieeffizienzklasse: C. Gültigkeit und Ausstellungsdatum des Ausweises sollten geprüft werden.



PLANUNGSGRUNDLAGE

3 · Modernisierungsfahrplan

Musterstraße 67, 90467 Musterort · Baujahr 1990 · Score 67/100

Der Fahrplan ordnet die sechs Gewerke nach ihrer rechnerischen Restnutzung drei Zeiträumen zu. Er zeigt, womit ein Käufer wann rechnen sollte, und nennt bewusst keine Kosten: belastbare Preise liefern erst Angebote von Fachbetrieben nach einer Besichtigung.

● Kurzfristig innerhalb von 2 Jahren

GEWERK	STAND	ZEITPUNKT	VOR DEM KAUF KLÄREN
Rohre / Leitungen	1990 · 36 Jahre	Regellebensdauer erreicht	Material der Leitungen und bereits erneuerte Abschnitte erfragen
Elektrik	1995 · 31 Jahre	Regellebensdauer erreicht	Stand von Zählerschrank und Absicherung (FI-Schutzschalter) prüfen lassen

● Mittelfristig in 3 bis 10 Jahren

GEWERK	STAND	ZEITPUNKT	VOR DEM KAUF KLÄREN
Heizung	2005 · 21 Jahre	rechnerisch ab ca. 2036	Typ und Baujahr des Wärmeerzeugers, Wartungsnachweise, Schornsteinfegerprotokoll

● Langfristig später als in 10 Jahren

GEWERK	STAND	ZEITPUNKT	VOR DEM KAUF KLÄREN
Dach	2010 · 16 Jahre	rechnerisch ab ca. 2060	Jahr der letzten Eindeckung und Stand der Dämmung belegen lassen
Fassade	2015 · 11 Jahre	rechnerisch ab ca. 2075	Zustand von Putz und Fugen, vorhandene Dämmung und ihre Stärke
Fenster	2016 · 10 Jahre	rechnerisch ab ca. 2056	Baujahr und Verglasung laut Scheibenstempel, Zustand der Dichtungen

Hinweis zur Planung

Arbeiten an Dach, Fassade und Fenstern lassen sich oft zusammenlegen, weil sie dasselbe Gerüst brauchen. Die Zeitpunkte beruhen auf durchschnittlichen Nutzungsdauern. Der tatsächliche Zustand eines Bauteils kann besser oder schlechter sein.



FÖRDERÜBERBLICK · STAND OKTOBER 2026

4 · Förderung & Finanzierung

Musterstraße 67, 90467 Musterort · Baujahr 1990 · Score 67/100

Welche Bundesförderung für die Gewerke aus dem Fahrplan grundsätzlich infrage kommt. Anträge müssen in der Regel vor Beginn der Maßnahme gestellt werden.

BEREICH	PROGRAMM	WAS DERZEIT GILT
Heizung	Heizungsförderung der KfW (Zuschuss Nr. 458)	Grundförderung derzeit 30 % der förderfähigen Kosten für Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien. Weitere Boni gibt es nur für selbstnutzende Eigentümer.
Dach, Fassade, Fenster	Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (BAFA)	Grundförderung derzeit 15 % der förderfähigen Kosten. Mit individuellem Sanierungsfahrplan ist unter Voraussetzungen ein Bonus möglich. Ein Energieeffizienz-Experte muss eingebunden werden.
Rohre / Leitungen	Heizungsoptimierung (BAFA)	Die Dämmung von Heizungsleitungen und der hydraulische Abgleich können förderfähig sein. Die Erneuerung von Trinkwasserleitungen wird in der Regel nicht gefördert.
Elektrik	Keine eigene Förderung	Als notwendige Begleitarbeit einer geförderten Maßnahme können Elektroarbeiten anteilig mitgefördert werden.

Ergänzungskredit der KfW (Nr. 358/359): Zinsgünstiger Kredit zusätzlich zu einem bewilligten Zuschuss für Einzelmaßnahmen.

Sanierung zum Effizienzhaus (KfW Nr. 261): Kredit mit Tilgungszuschuss, wenn das Gebäude als Ganzes auf einen Effizienzhaus-Standard gebracht wird.

Steuerliche Förderung (§ 35c EStG): Für selbstnutzende Eigentümer als Alternative zu den Zuschüssen. Beides zusammen ist für dieselbe Maßnahme nicht möglich.

WICHTIGE HINWEISE ZU DIESEM BERICHT

Grundlage. Dieser Bericht ist eine automatisierte, modellbasierte Ersteinschätzung. Er beruht ausschließlich auf den vom Auftraggeber übermittelten Angaben (Baujahre, Energieeffizienzklasse). Das Objekt wurde nicht besichtigt, die Angaben wurden nicht überprüft.

Kein Gutachten, keine Beratung. Der Bericht ist kein Sachverständigengutachten und kein Energieausweis. Er ersetzt weder die Begutachtung durch Sachverständige, Energieberater oder Fachbetriebe noch eine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Fördermittelberatung.

Zeiträume. Alle Zeitangaben beruhen auf durchschnittlichen Nutzungsdauern von Bauteilen. Der tatsächliche Zustand kann deutlich abweichen. Der Bericht beschreibt keine Beschaffenheit des Objekts und enthält keine Zusicherung oder Garantie.

Recht und Förderung. Die Angaben zu gesetzlichen Pflichten und Förderprogrammen geben den Kenntnisstand Oktober 2026 verkürzt wieder. Gesetze, Förderrichtlinien und Fördersätze können sich jederzeit ändern. Ob eine Pflicht im Einzelfall besteht und ob eine Förderung gewährt wird, entscheiden allein die zuständigen Stellen. Maßgeblich sind der geltende Gesetzestext und die Förderbedingungen zum Zeitpunkt des Antrags.

Weitergabe. Wer diesen Bericht an Dritte weitergibt, etwa an Kaufinteressenten oder Banken, tut dies in eigener Verantwortung. Dritte können aus dem Bericht keine Ansprüche gegen den Herausgeber oder gegen Immoknoten herleiten. Kauf-, Finanzierungs- und Sanierungsentscheidungen sollten nicht allein auf diesen Bericht gestützt werden.

Haftung. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird keine Gewähr übernommen. Im Verhältnis zum Auftraggeber gelten die AGB von Immoknoten (immoknoten.de/agb-and-widerrufsbelehrung). Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit bleibt unberührt.