

# Der Energieausweis für Immobilien

Was Bedarfssausweis und Verbrauchsausweis unterscheidet und welche Kennzahlen dafür nötig sind.



Liebe Immobilieneigentümerin,  
lieber Immobilieneigentümer,

seit einigen Jahren muss bei der Vermietung oder beim Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses ein Energieausweis vorgelegt werden. Der Gebäudeenergieausweis beinhaltet Angaben zum energetischen Zustand eines Gebäudes – darunter Informationen zur Dämmung, Heizung und Art der Liegenschaft.

#### AUSNAHMEN: WANN KEIN AUSWEIS BENÖTIGT WIRD:

- Gebäude mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Meist ungenutzte Gebäude (nicht regelmäßig beheizt bzw. gekühlt)
- Speziell genutzte Gebäude (z. B. Werkstätten oder Stallungen)
- Denkmalgeschützte Gebäude (abhängig vom geltenden Landesrecht)

Es gibt zwei verschiedene Ausweisarten. Erstens den Bedarfsausweis: Hierfür muss ein Energieexperte die Immobilie begehen und Daten sammeln, u. a. zur Gebäudebeschaffenheit. Zweitens gibt es den Verbrauchsausweis: Seine Daten setzen sich aus dem Energieverbrauch seiner Bewohner und Nutzer aus den zurückliegenden drei Jahren zusammen.

Darunter fallen beispielsweise die Verbräuche für Heizung und Warmwasser. Beide Ausweise enthalten darüber hinaus Angaben zum Kohlenstoffdioxid-Verbrauch und Modernisierungsempfehlungen, die dazu beitragen, die Energiebilanz der Immobilie künftig zu verbessern.

In diesem Dokument erhalten Sie Details zu den Regelungen des Gebäudeenergieausweises, der Frage, wann man ihn benötigt, wer für die Angaben haftet etc.

In der Checkliste finden Sie außerdem alle Angaben, die Sie für die Erstellung eines verbrauchsorientierten Energieausweises angeben müssen. Für diese Ausweisart gibt es oft günstige Online-Anbieter, über die Sie den Ausweis beziehen können.

Falls Sie Hilfe benötigen oder Fragen haben, stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Herzlichst

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Krüll".

Marcus Krüll

ASSVOR GmbH

**Was unterscheidet die beiden Ausweisarten?**

Der Bedarfsausweis ist aussagekräftiger, weil hierzu das Gebäude von einem Architekten, einer Ingenieurin oder einem Heizungsbauer begutachtet wird und die Art und Beschaffenheit der Gebäudehülle, sowie die der Anlagentechnik (Heizung) in die Beurteilung einfließen. Die vielfältigen Daten sind unabhängig vom Verbrauchsverhalten und der Personenzahl des Haushalts. Weil die Erstellung dieser Ausweisart aufwändiger ist, ist auch der Preis höher: Er liegt bei etwa 250 bis 300 Euro.

Ein Bedarfsausweis ist nötig, sofern das Gebäude die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 nicht erfüllt und aus weniger als fünf Wohnungen besteht.

Ein Verbrauchsausweis orientiert sich hingegen am Verbrauch der Nutzer in den zurückliegenden drei Jahren. Er wird von Heizungsabesiediensten, Energieversorgern und Energieexperten erstellt. Auch viele Online-Firmen bieten diese einfacheren Ausweise an. Damit ist der Verbrauchsausweis stark vom Nutzerverhalten geprägt. Ein verbrauchsbasierter Ausweis ist ausreichend, sofern das Gebäude die genannte Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt. Verbrauchsausweise kosten in der Regel unter 100 Euro.

Lässt man vom gleichen Gebäude sowohl einen Bedarfs- als auch einen Verbrauchsausweis anfertigen, können die Ergebnisse stark voneinander abweichen.

**Wer erstellt einen Energieausweis und wie kann man ihn beantragen?**

Nur zertifizierte Energieexperten dürfen Ausweise erstellen. Während beim Bedarfsausweis ein Experte oder eine Expertin das Gebäude begeht, die Qualität von Fenstern und die Luftdurchlässigkeit des Mauerwerks selbst prüft, können Eigentümer beim Verbrauchsausweis die notwendigen Gebäudedaten liefern (siehe Checkliste). Außerdem müssen sie einige Fotos der Heizungsanlage anfertigen und in der Regel auf der Homepage des Anbieters hochladen. Mit diesen Daten erstellt dann ein Energieexperte aus der Ferne den Ausweis.

Eigentümer, die diese Daten zur Verfügung stellen, haften für deren Richtigkeit.

Dennoch ist der Ausweisaussteller verpflichtet, die Angaben auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Wenn Sie sich unsicher bei der Zusammenstellung der Daten sind, sind wir von ASSVOR GmbH Ihnen gerne behilflich.

**Wann muss ein Energieausweis angefertigt werden?**

Energieausweise werden benötigt, sobald eine Immobilie verkauft, vermietet oder verpachtet wird oder ein Gebäude grundlegend saniert wurde und sich dies auf den Energieverbrauch auswirkt (z.B. Fassadendämmung, neue Heizung, Fenster-Austausch). Bei neu gebauten Immobilien wird die Erstellung des Energieausweises seit vielen Jahren direkt berücksichtigt und den Mietern beziehungsweise Eigentümern zur Verfügung gestellt.

**Wann muss der Ausweis vorgezeigt werden?**

Spätestens bei der Besichtigung muss eine Kopie des Energieausweises ausgelegt beziehungsweise ausgehändigt werden. Auch wenn ein Interessent vorher den Ausweis sehen möchte, muss diesem Wunsch entsprochen werden. Spätestens beim Abschluss des Miet- oder Kaufvertrags muss er in Kopie übergeben werden, falls dies nicht bereits vorher geschehen ist.

Welche Daten sind in Immobilienanzeigen aufzuführen?

Beim Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie müssen fünf Kennzahlen des Energieausweises in die Anzeige aufgenommen werden.

DER ZUGRUNDE LIEGENDE GEBÄUDEAUSWEIS DARF NICHT ÄLTER ALS ZEHN JAHRE SEIN. DIES SIND IM EINZELNEN:

- Art des Ausweises: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
- Die wichtigsten Energieträger der Heizung (Heizöl, Gas etc.)
- Das Baujahr des Gebäudes
- Der Endenergieverbrauch bzw. -bedarf der Immobilie bezogen auf die Wohnfläche
- Falls der Ausweis nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt wurde:  
die im Ausweis genannte Energieeffizienzklasse (A+ bis H)

Sind Ausweisangaben in Immobilienanzeigen falsch oder unvollständig, drohen Abmahnungen und Bußgelder. Ist beim Inserieren noch kein Ausweis vorhanden, etwa weil er noch in Arbeit ist, dann ist dies kein Hindernis. Es sollte jedoch in der Anzeige unbedingt darauf verwiesen werden, dass dieser spätestens zur Besichtigung vorliegt.

Wenn Sie eine Maklerin oder einen Makler mit der Immobilienvermittlung beauftragen, kümmern diese sich um den Energieausweis und die Objektwerbung. Die Vermittler haften dann auch für die Richtigkeit der Angaben, nicht Sie als Verkäuferin oder Verkäufer.

# Diese Angaben benötigen Sie zur Erstellung des verbrauchsorientierten Energieausweises:

01

## Allgemeine Angaben

Gebäudedaten:		Haustyp:
Straße	.....	<input type="radio"/> Einfamilienhaus
PLZ / Ort	.....	<input type="radio"/> Zweifamilienhaus
Baujahr	.....	<input type="radio"/> Reihenhaus
Keller	<input type="radio"/> beheizt <input type="radio"/> unbeheizt	<input type="radio"/> Reihenendhaus
Anzahl Wohnungen	.....	<input type="radio"/> Reihenmittelhaus
Baujahr Heizungsanlage	.....	<input type="radio"/> Wohn- und Geschäftshaus
Sanierung in (Jahr)	.....	<input type="radio"/> freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr der Fenster	.....	<input type="radio"/> freistehendes Zweifamilienhaus
Gebäudefeil:		
<input type="radio"/> Gesamtgebäude	<input type="radio"/> Wohnung	<input type="radio"/> Doppelhaushälften
Wohnfläche:		<input type="radio"/> Mehrfamilienhaus
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	.....	<input type="radio"/> Atrium-Bungalow
Leerstand in 1–100 %	.....	<input type="radio"/> Winkelbaubungalow

- Lüftung erfolgt durch:
- Fensterlüftung
  - ohne Wärmerückgewinnung
  - Schachtlüftung
  - mit Wärmerückgewinnung
- Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:
- Heizung
  - Lüftung
  - Warmwasser
  - Kühlung

## 02

### Angaben zum Stand der Technik

- |   |  |   |
|---|--|---|
| Heizungsanlage:                                   | Fenster / Dachfenster /                            | Wärmedämmung:   |
| <input type="radio"/> Zentralheizung              | Türen:   | <input type="radio"/> Kelleraußenwand gedämmt                   |
| <input type="radio"/> Einzelöfen                  | <input type="radio"/> Einfachglas                  | <input type="radio"/> Kellerdecke gedämmt                       |
| <input type="radio"/> Durchlauferhitzer           | <input type="radio"/> Doppelverglasung             | <input type="radio"/> Oberste Geschossdecke mind. 12 cm gedämmt |
| <input type="radio"/> Standardkessel              | <input type="radio"/> Isolierverglasung            | <input type="radio"/> Dachgeschoss mind. 12 cm gedämmt          |
| <input type="radio"/> Niedertemperaturkessel      | <input type="radio"/> Passivhausfenster            | <input type="radio"/> Außenwand gedämmt                         |
| <input type="radio"/> Wärmepumpe                  | <input type="radio"/> Alle Fenster dicht           | <input type="radio"/> Oberste Geschossdecke gedämmt             |
| <input type="radio"/> Brennwertkessel             | <input type="radio"/> Alle Fenster teilweise dicht |   |
| <input type="radio"/> Solaranlage für Wasserpumpe | <input type="radio"/> Alle Türen dicht             |   |
| <input type="radio"/> Heizungsrohre gedämmt       | <input type="radio"/> Alle Türen teilweise dicht   |   |
| <input type="radio"/> Zirkulation                 | <input type="radio"/> Rolladenkästen luftdicht     |   |
| <input type="radio"/> Raumtemperaturregler        |  |   |
| <input type="radio"/> Warmwasserrohre gedämmt     |  |   |

Brennstoffverbrauch Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre:

Art:	Einheit:	Verbrauch:
<input type="radio"/> Heizöl EL	<input type="radio"/> kWh	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Erdgas H	<input type="radio"/> m³	bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Flüssiggas	<input type="radio"/> l	Wert .....
<input type="radio"/> Braunkohle	<input type="radio"/> kg	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> bis Monat / Jahr .....		
<input type="radio"/> Brennholz	<input type="radio"/> SRm	Wert .....
<input type="radio"/> Strommix	<input type="radio"/> Koks	
<input type="radio"/> Fernwärme	<input type="radio"/> Erdgas L Der Wärme-	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Nahwärme		bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Holzhackschnitzel		Wert .....

bedarf für die Warmwasserbereitung ist  
in den oben genannten Verbrauchswerten enthalten:

Ja       Nein

## 03

### Zusätzliche Angaben

Bei einer zusätzlichen Heizungsanlage: Brennstoffverbrauch der letzten drei Jahre:

Falls Sie einen zusätzlichen Ofen oder eine Heizung in Ihrem Gebäude haben, können Sie die Daten der Energieverbräuche hier eintragen. Falls nicht, sind diese Daten nicht auszufüllen. Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre:

Art:	Einheit:	Verbrauch:
<input type="radio"/> Heizöl EL	<input type="radio"/> kWh	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Erdgas H	<input type="radio"/> m³	bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Flüssiggas	<input type="radio"/> kg	Wert .....
<input type="radio"/> Braunkohle	<input type="radio"/> SRm	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Brennholz	<input type="radio"/> Koks	bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Strommix	<input type="radio"/> Erdgas L	Wert .....
<input type="radio"/> Fernwärme		Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Nahwärme		bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Holzhackschnitzel		Wert .....

Der Wärmebedarf für die Warmwasserbereitung ist  
in den oben genannten Verbrauchswerten enthalten:

Ja

Nein

## 04

Angaben zur Warmwassererzeugung, falls dies separat erfolgt

Typ der Warmwasseranlage:

- Standardkessel (fossile Brennstoffe)
- Brennwertkessel (fossile Brennstoffe)
- Nah-/Fernwärme-Übergabestation
- Elektro-Wärmepumpe
- Elektrische Kleinspeicher (dezentral)
- Gas-Durchlauferhitzer (dezentral)
- Elektrischer Durchlauferhitzer (dezentral)
- Niedertemperaturkessel (fossile Brennstoffe)
- Elektro-Wärmepumpe (Luft)
- Elektro-Wärmepumpe (Erdreich)
- Klein-Therme-Brennwert

Energieträger für die Warmwasser-Anlage:

- Heizöl
- Erdgas
- Steinkohle
- Braunkohle
- Strom
- Holzpellets
- Heizöl-Biogemisch
- Erdgas-Biogas-Gemisch
- Bioöl
- Biogas
- Stückholz
- Koks
- Flüssiggas
- Holzhack-Schnitzel
- Solarthermie

## 05

### Gebäudekühlung

Ist eine Gebäudekühlung (Klimaanlage) vorhanden?

Ja

Nein

Falls vorhanden:

Gekühlte Fläche in m<sup>2</sup> .....

Ist die Klimaanlage so leistungsstark, dass eine regelmäßige Inspektion nötig ist?

Ja. Datum der nächsten Inspektion: .....

Nein

### WICHTIGER HINWEIS:

Sie haben Probleme, alle Informationen zu sammeln?

Sie sind sich bei einigen Punkten unsicher? Kein Problem!

Wir unterstützen Sie gerne beim Zusammentragen der Daten.

Wenn Sie möchten, können wir als Makler auch für Sie einen Energieausweis erstellen lassen – für Sie ganz ohne Aufwand. Kommen Sie einfach auf uns zu.

## Notizen

## Notizen

# Sie haben Fragen?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!

Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.



Marcus Krüll

Geschäftsführer



## **ASSVOR GmbH**

Arnheimer Straße 19

40489 Düsseldorf

Telefon: 0211 54761560

E-Mail: beratung@assvor.de

[www.assvor.de](http://www.assvor.de)

