

# Energieausweis – Pflicht und Verkaufswirkung

Warum der Energieausweis beim  
Verkauf und bei der Vermietung  
entscheidend ist

# **Warum der Energieausweis beim Verkauf und bei der Vermietung entscheidend ist**

Der Energieausweis ist eines der wenigen Dokumente, die beim Immobilienverkauf oder bei der Vermietung gesetzlich vorgeschrieben sind – und gleichzeitig eines der meist unterschätzten. Viele Eigentümer befassen sich erst spät mit dem Thema oder wissen nicht genau, welcher Ausweis erforderlich ist und welche Angaben wirklich wichtig sind.

Dabei erfüllt der Energieausweis weit mehr als nur eine gesetzliche Pflicht: Er prägt entscheidend den ersten Eindruck einer Immobilie. Interessenten nutzen ihn, um sich über Energieeffizienz, laufende Kosten und den baulichen Zustand zu informieren. Wer sich frühzeitig mit dem Energieausweis beschäftigt, sorgt für Klarheit, vermeidet Verzögerungen und schafft die Grundlage für eine reibungslose Vermarktung.

## **Energieausweis für Immobilien – das Wichtigste für Eigentümer**

Beim Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie ist der Energieausweis Pflicht. Er liefert zentrale Informationen zum energetischen Zustand des Gebäudes und gehört zu einer professionellen Vermarktung dazu. Kauf- und Mietinteressenten erhalten dadurch wertvolle Hinweise auf Energieeffizienz und zu erwartende Heizkosten. Für Eigentümer ist er somit nicht nur ein gesetzliches Muss, sondern ein wichtiges Kommunikationsinstrument.

Im Folgenden erfahren Sie, wann ein Energieausweis erforderlich ist, welche Varianten es gibt und worauf Sie als Eigentümer besonders achten sollten.

### **Was ist ein Energieausweis?**

Der Energieausweis dokumentiert die energetische Qualität eines Gebäudes. Er enthält Kennwerte zum Energieverbrauch oder -bedarf, bewertet die Gebäudehülle und Heiztechnik und ordnet das Objekt einer Energieeffizienzklasse von A+ bis H zu. Zudem kann er Modernisierungsempfehlungen enthalten, die auf mögliche energetische Verbesserungen hinweisen. So hilft der Energieausweis Interessenten, den künftigen Energieverbrauch besser einzuschätzen.

### **Der Bedarfsausweis – objektiv und aussagekräftig**

Der Bedarfsausweis basiert auf einer detaillierten technischen Analyse durch einen zertifizierten Energieexperten. Bewertet werden Bauweise, Dämmung, Fenster, Dach, Wände und Heiztechnik. Da er unabhängig vom individuellen Nutzerverhalten ist, zeigt der Bedarfsausweis den theoretischen Energiebedarf des Gebäudes und bietet eine objektive Vergleichsbasis.

Die Kosten liegen meist zwischen 250 und 300 Euro. Ein Bedarfsausweis ist Pflicht für Gebäude, die vor dem 1. November 1977 errichtet wurden, die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 nicht erfüllen und weniger als fünf Wohneinheiten haben.

### **Der Verbrauchsausweis – günstig, aber nutzerabhängig**

Der Verbrauchsausweis wird auf Basis der tatsächlichen Energieverbräuche der letzten drei Jahre erstellt. Er spiegelt also das Nutzungsverhalten der Bewohner wider. Die Erstellung erfolgt meist durch Energieversorger, Heizkostenabrechnungsdienste, Energieberater oder Online-Anbieter und kostet in der Regel unter 100 Euro.

Da diese Werte vom individuellen Heizverhalten abhängen, kann der Verbrauchsausweis weniger repräsentativ sein. Er ist zulässig, wenn das Gebäude die Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt. Eigentümer sollten wissen: Für dasselbe Gebäude können Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis deutlich voneinander abweichen.

### **Wer darf den Energieausweis ausstellen?**

Energieausweise dürfen ausschließlich von zertifizierten Energieexperten erstellt werden. Beim Bedarfsausweis findet hierfür eine Vor-Ort-Begehung statt. Beim Verbrauchsausweis reichen Eigentümer die erforderlichen Daten und Fotos der Heizungsanlage über ein Online-Portal ein.

**Wichtig:** Eigentümer haften für die Richtigkeit ihrer Angaben. Der Aussteller wiederum ist verpflichtet, die Daten auf Plausibilität zu prüfen und offensichtliche Fehler zu hinterfragen.

### **Wann ist ein Energieausweis erforderlich?**

Ein Energieausweis muss erstellt werden, wenn eine Immobilie verkauft, vermietet oder verpachtet wird. Auch nach größeren energetischen Sanierungen – etwa nach Austausch der Heizungsanlage, Fenstersanierung oder Fassadendämmung – ist ein neuer Ausweis notwendig.

Bei Neubauten wird der Energieausweis bereits im Rahmen der Bauplanung erstellt und den Eigentümern bzw. Mietern zur Verfügung gestellt.

## **Pflichtangaben im Immobilieninserat**

Schon in der Anzeige müssen bestimmte Daten aus dem Energieausweis genannt werden:

- Art des Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch)
- Wesentlicher Energieträger der Heizung
- Baujahr des Gebäudes
- Endenergiebedarf oder -verbrauch (bezogen auf die Wohnfläche)
- Energieeffizienzklasse (bei Ausweisen ab 1. Mai 2014)

Der Ausweis darf dabei nicht älter als zehn Jahre sein.

## **Vorlagepflicht**

Spätestens zur Besichtigung einer Immobilie muss der Energieausweis vorliegen. Interessenten können ihn auch vorab einsehen. Bei Vertragsabschluss ist eine Kopie zu übergeben. Fehlende oder fehlerhafte Angaben können zu Abmahnungen und Bußgeldern führen. Ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Anzeige noch in Bearbeitung, darf die Immobilie beworben werden – sofern darauf hingewiesen wird, dass der Ausweis zur Besichtigung vorliegt.

## **Fazit**

Der Energieausweis ist kein bloßes Pflichtdokument, das man „irgendwann nachreicht“, sondern ein essenzieller Bestandteil einer professionellen Immobilienvermarktung. Fehlerhafte Angaben oder verspätete Vorlage können nicht nur Verzögerungen, sondern auch rechtliche Konsequenzen haben.

Wer sich frühzeitig um den richtigen Energieausweis kümmert, gewinnt Planungssicherheit, vermeidet Risiken und schafft Transparenz. Das stärkt das Vertrauen von Interessenten – in die Immobilie ebenso wie in den gesamten Verkaufs- oder Vermietungsprozess.

**Sie haben Fragen oder wünschen eine persönliche Beratung?**

Gerne nehmen wir uns Zeit für Ihr Anliegen und besprechen Ihre Situation individuell und unverbindlich.

**Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin.**

Unsere Erfahrung und Beratung unterstützen Sie dabei, die richtigen Entscheidungen zu treffen.

**Jonah-David Horch**

Inhaber

**Horch Immobilien**

Telefon: 0151 57337841

E-Mail: [kontakt@horchimmobilien.de](mailto:kontakt@horchimmobilien.de)



# Horch Immobilien

## Verwaltung und Vermarktung

Zum Helmestel 5  
56112 Lahnstein

Email: [kontakt@horchimmobilien.de](mailto:kontakt@horchimmobilien.de)

Tel.: 0151 57337841

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



Die genannten Inhalte dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken und stellen keine Rechts- und/oder Steuerberatung im konkreten Einzelfall dar. Sie können und sollen eine individuelle rechtliche oder steuerliche Beratung nicht ersetzen.

Alle Hinweise sind als allgemeine Orientierungshilfe zu verstehen und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit für Ihren persönlichen Einzelfall. Eine weitergehende Beratung durch uns umfasst ebenfalls keine rechtlichen oder steuerrechtlichen Fragestellungen zu Ihrer individuellen Situation.

Bei rechtlichen oder steuerlichen Fragen, insbesondere in Bezug auf Ihren konkreten Fall, wenden Sie sich bitte an eine hierfür fachlich qualifizierte Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt und/oder an eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater.