

## *In diesem Blogbeitrag >>>*

*Was ist ein Energieausweis?*

*Wozu dient der Energieausweis beim Immobilienverkauf bzw. der*

*Immobilienvermietung?*

*Welche Arten gibt es?*

*Woher bekommt man diesen und was kostet er?*



## *Der Schlüssel zur Energieeffizienz: Alles, was du über den Energieausweis wissen solltest.*

### *Was versteht man unter einem Energieausweis? >>>*

*Der Energieausweis ist ein wichtiges Dokument im Zusammenhang mit dem Verkauf bzw. der Vermietung Immobilien und muss beim Verkauf bzw. der Vermietung einer Immobilie zur Verfügung gestellt werden. Dabei stellt sich häufig die Frage darüber, welche Informationen durch den Energieausweis überhaupt zur Verfügung gestellt werden. Der Energieausweis informiert über den Energieverbrauch, sowie die energetische Qualität einer Immobilie und bildet diese Informationen in der Energieeffizienzklasse ab. Zudem werden im Energieausweis Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienzklasse einer Immobilie vorgeschlagen.*



### *Wozu dient der Energieausweis beim Immobilienverkauf bzw. der Immobilienvermietung? Ist dieser auch abseits vom Immobilienverkauf bzw. der Immobilienvermietung hilfreich? >>>*

Der Energieausweis präsentiert potenziellen Käufern bzw. Mietern, sowie Verkäufern bzw. Vermietern Informationen zur energetischen Qualität und des Energieverbrauchs einer Immobilie. Somit wird allen Parteien die Energieeffizienz einer Immobilie dargestellt und vorgeschlagene Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz vorgeschlagen.

Dies hilft den potenziellen Käufern bzw. Mietern einen ungefähren Überblick darüber zu erhalten, welche Modernisierungsmaßnahmen in Frage kommen und darüber hinaus auch, mit welchen Renovierungskosten zu rechnen ist.



In diesem Kontext ist ein Energieausweis auch abseits eines Verkaufs bzw. der Vermietung einer Immobilie insofern hilfreich, um für sich selbst die Effizienz der eigenen vier Wände abzubilden, sich selbst über Modernisierungsmaßnahmen zu informieren und mögliche Kosten der vorgeschlagenen Modernisierungsmaßnahmen zu kalkulieren.



## Die gesetzlichen Grundlagen >>>

*Wann muss ein Energieausweis beim Immobilienverkauf bzw. der -vermietung spätestens vorliegen? >>>*

Ein Energieausweis muss einem potenziellen Käufer bzw. Mieter spätestens bei der Besichtigung einer Immobilie zur Verfügung gestellt werden. Dies gewährleistet, dass sich die potenziellen Käufer bzw. Mieter korrekt über den Energieverbrauch, die energetische Qualität der Immobilie, sowie empfohlene energetische Modernisierungsmaßnahmen informieren können und anschließend mögliche Kosten mit einkalkulieren können. Zudem sollte man wissen, dass der Energieausweis bei Eigentumsübergang an den Käufern bzw. den Mietern übergeben werden muss.



*>>> Welche gesetzliche Grundlage stellt die Basis für den Energieausweis*

Grundlage für den Energieausweis stellt in der EU die Richtlinie 2010/31/EU dar, welche in den einzelnen Mitgliedstaaten durch verschiedene Gesetze und Verordnungen umgesetzt wird. In Deutschland bildet die Energieeinsparverordnung (EnEV), welche am 01.10.2020 durch Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst wurde, die rechtliche Grundlage für den Energieausweis.



*Die Fragen, die sich Eigentümer einer Immobilie nun aber auch stellen werden lauten: „Welcher der beiden Ausweise wird nun für Ihre Immobilie benötigt? Wer darf einen solchen Ausweis ausstellen?“ und „Was kostet ein Energieausweis?“.*

## Energieausweisarten >>>



*Welche Arten von Energieausweisen gibt es?*

**Bedarfsausweis:** Der Bedarfsausweis basiert auf einer umfassenden Analyse des Gebäudes, einschließlich seiner Struktur, Form, Bauweise, Heizungsanlage und weiterer relevanter Faktoren und gibt den theoretischen Energiebedarf eines Gebäudes an.

**Verbrauchsausweis:** Der Verbrauchsausweis zeigt den tatsächlichen Energieverbrauch einer Immobilie aus den letzten Jahren (in der Regel die letzten drei Jahre) pro Quadratmeter und Jahr an.

# Energieausweisarten >>>



Diese Frage klären wir mit Euch anhand der unten stehenden Grafik:

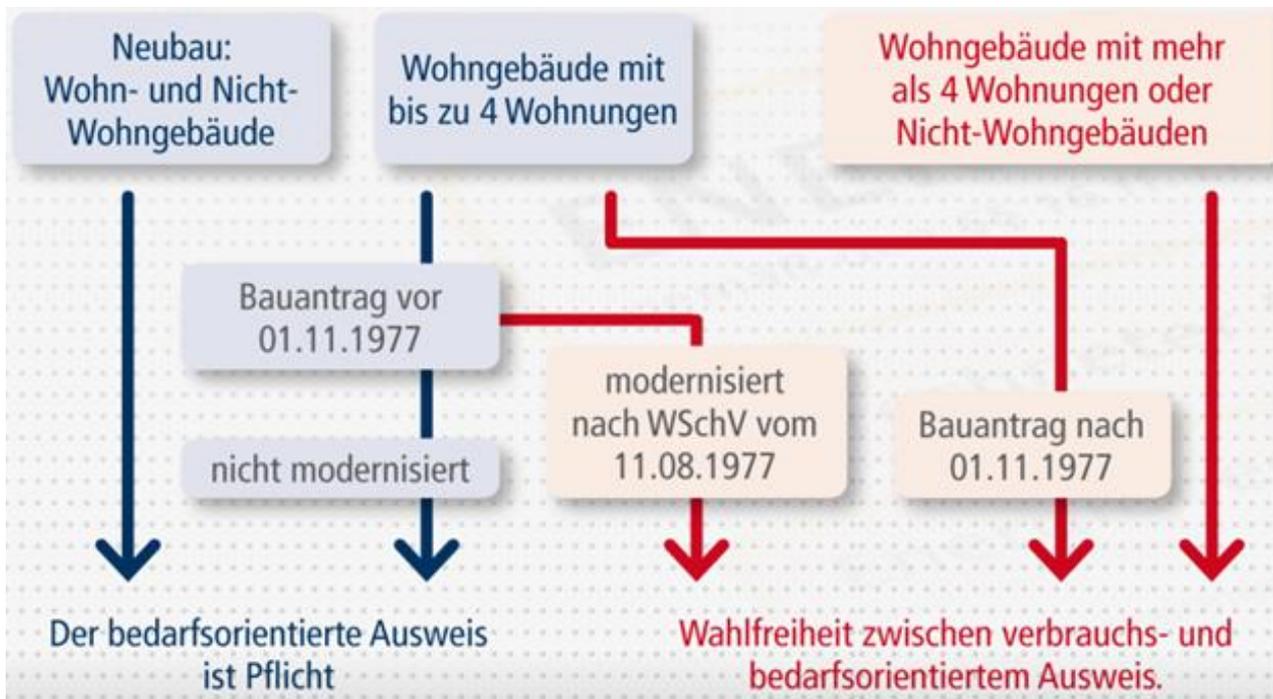


Abbildung 1: Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis, Quelle: Energieausweis für Gebäude | Stadt Buchholz i. d. Nordheide

## Was ist die WSchV? >>>



Mit der WSchV ist die Wärmeschutzverordnung vom 01.11.1977 gemeint. Ziel dieser war es den Energieverbrauch von baulichen Maßnahmen, u.a. Wohnimmobilien zu senken.

## Woher bekommt man einen Energieausweis und was kostet dieser? Worauf gilt es bei der Erstellung des benötigten Energieausweises zu achten? >>>



Die Ausstellung eines Energieausweises ist ausschließlich Personen vorbehalten, die gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) über die entsprechenden Aus- bzw. Weiterbildungen verfügen. Hierzu können verschiedene Berufsgruppen, wie bspw. Handwerker, Architekten, oder auch Ingenieure gehören. Hierbei sollte beachtet werden, dass das Vorhandensein entsprechender Qualifikationen nicht durch ein behördliches Zertifikat nachgewiesen werden kann.

Weiterhin sollte beachtet werden, dass bei Internetrecherchen viele Aussteller zu finden sind, wobei nicht überprüfbar ist, ob sie die erforderlichen Qualifikationen verfügen. Eine Möglichkeit, geprüfte Aussteller zu finden, ist die Nutzung einer Energieeffizienz-Expertenliste für Bundesförderprogramme. Nur Aussteller, die regelmäßig überprüft werden, sind dort gelistet und dürfen die für Fördermittel benötigten Bestätigungen ausstellen. Weiterhin können zur eigenen Absicherung die folgenden Punkte überprüft werden:

- Bietet das Unternehmen einen Vertrag mit einer genauen Leistungsbeschreibung an?
- Erklärt das Unternehmen, auf welcher Grundlage das Unternehmen zur Ausstellung von Energieausweisen nach dem GEG berechtigt ist?
- Gibt es eine Datenschutzzusicherung für alle übermittelten und errechneten Daten?
- Gibt das Unternehmen die Nummer seiner Berufshaftpflichtversicherung preis, die ggfs. für entstehende Ansprüche aus fehlerhaft ausgestellten Ausweisen zur Verfügung stehen?

Die Kosten für einen Energieausweis variieren je nach Art des Ausweises. Ein Verbrauchsausweis ist einfacher zu erstellen und daher in der Regel günstiger als ein Bedarfsausweis. Ein Verbrauchsausweis ist teils schon für weniger als 100 EUR erhältlich. Für einen Bedarfsausweis hingegen sind Vor-Ort-Begehungen, sowie die Übermittlung aller relevanten Informationen notwendig, um den theoretischen Energiebedarf der Immobilie zu ermitteln. Dies erfordert einen vielfach höheren Aufwand, weshalb man für einen Bedarfsausweis mit Kosten von bis zu 500 EUR rechnen kann.

# Wie sieht ein Energieausweis aus? Aus welchen Bestandteilen besteht ein Energieausweis? >>>

## Die Bestandteile eines Energieausweises umfassen:

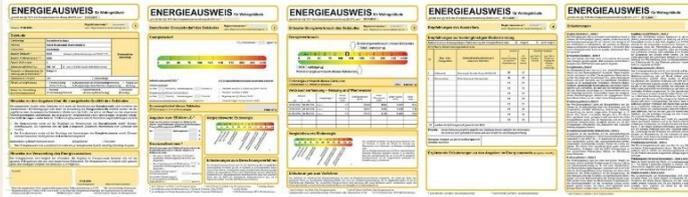


Abbildung 2: Muster eines Energieausweises, (Quelle: <https://energieberatung-becker.de/energieausweis/>)

1. **Registriernummern:** Sie dienen den Behörden zur stichprobenartigen Kontrolle des Energieausweises.
2. **Allgemeine Angaben zum Wohngebäude,** wie z.B. Adresse, Baujahr, Angaben zur Anlagentechnik, Anzahl der Wohneinheiten. Ebenso werden Angaben zum Verfahren der Berechnung der energetischen Qualität des Wohngebäudes gemacht. Diese kann bedarfsorientiert oder verbrauchsorientiert berechnet werden. → Die Informationen sind auf Seite 1 zu finden.
3. **Kennwerte des Energiebedarfs** bei einem Bedarfsausweis werden auf Seite 2 aufgeführt. In diesem Fall bleibt Seite 3 leer. Darüber hinaus werden bei einem Bedarfsausweis auf Seite 2 die Treibhausgasemissionen angegeben. Diese sind über dem Farbband ausgewiesen. Kommen erneuerbare Energien zum Einsatz, finden sich die gesetzlichen Vorgaben zur Nutzung dieser Energien auf Seite 2 (links unten).
4. Die Ermittlung des gemessenen Energieverbrauchs bei einem Verbrauchsausweis, sowie Kennwerte für den Endenergieverbrauch finden sich auf Seite 3 wieder. In diesem Fall bleibt Seite 2 leer.
5. Auf Seite 4 werden kostengünstige Vorschläge zur Verbesserung der energetischen Effizienz des Wohngebäudes präsentiert. Sollten keine Empfehlungen zur energetischen Verbesserung gemacht werden, wird dies ebenfalls auf Seite 4 vermerkt.
6. Abschließende Erläuterungen zu den Angaben im Ausweis sowie zu den Berechnungsverfahren sind auf Seite 5 zu finden.

Im nächsten Blogbeitrag lesen Sie  
wissenswertes zum Thema >>>

## Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2023



**CB.WOHN(T)RAUM.**  
-Immobilien-

In der Seiters 28 | 66564 Ottweiler  
Tel.: 0157/54168580

Mail:

[kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de](mailto:kontakt@cb-wohntraum-immobilien.de)

Web:

[www.cb-wohntraum-immobilien.de](http://www.cb-wohntraum-immobilien.de)