

# Energieausweis Pflichten beim Immobilienverkauf



Seit 2014 ist es Pflicht, einen Energieausweis vorzulegen. Das Dokument hat fünf Seiten, ist wie ein Steckbrief aufgebaut und ist zehn Jahre gültig. Der Energieausweis gibt transparente Informationen zu den Themen Effizienz, Modernisierung, Lüftung und teilt das Gebäude in eine Energieeffizienzklasse von A+ bis H in Form eines Ampelsystems in den Farbabstufungen Grün bis Rot ein.

## Welche Energieausweise gibt es und wann brauche ich gar keinen?

Nicht immer wird ein Energieausweis benötigt. In § 2 des Gebäudeenergiegesetz (GEG) befinden sich Kriterien, welche von der Ausweispflicht befreien. Beispiele sind: religiöse Gebäude, unterirdische Bauten, Zelte, Betriebsgebäude, welche die meiste Zeit offen sein müssen, Gebäude, die den Zweck der Aufzucht und Haltung von Tieren haben und viele weitere. Alle anderen müssen den

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis vorlegen. Ersterer ist am komplexesten und enthält viele Informationen und Rechenverfahren. Er gilt für alle Neubauten, alle rundum sanierten Gebäude und alle Immobilien mit einem Baujahr vor 1977. Letzterer ist schnell erstellt und gibt lediglich Informationen über die verbrauchte Menge an Energie durch Heizung und Warmwasser. Ist die Immobilie ein Nichtwohngebäude, finden sich im Verbraucherausweis auch noch die Werte für Beleuchtung, Lüftung und Kühlung. Der Wärmebedarfsausweis ist ein Auslaufmodell, aber noch zehn Jahre ab Erstellungsdatum gültig.

## So lese ich den Energieausweis

Der Energieausweis hat fünf Seiten. Die erste informiert über allgemeine Infos und ob erneuerbare Energien genutzt wurden. Seite zwei gilt nur für den Bedarfsausweis und gibt in der Farbskala Treibhausgasemissionen und die dementsprechende Energieeffizienzsкала an. Das Gleiche gilt für Seite drei, jedoch nur für den Verbraucherausweis. Seite zwei enthält weitere

umfangreiche Informationen. Seite vier gibt Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen, die zu einer besseren Energieeffizienz führen würden. Die letzte Seite, Nummer fünf, erklärt Begrifflichkeiten und Berechnungsverfahren.

## Kosten, Antrag und Pflichten – weitere Informationen

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) legt die Regeln rund um den Energieausweis fest. Wer eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte, muss einen Energieausweis unaufgefordert vorlegen, dies ist seit 2014 Pflicht. Seit 2021 muss der Energieausweis zusätzlich über die über die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes informieren. Wer das Dokument vorenthält, begeht eine Ordnungswidrigkeit und riskiert ein Bußgeld von 10.000 Euro. Die Kosten für den Bedarfsausweis liegen zwischen 250 Euro und 500 Euro. Der Verbraucherausweis kostet zwischen 25 Euro und 100 Euro. Beantragt wird er direkt bei dem Aussteller, der eine bestimmte Qualifikation haben muss. Die Bearbeitung der Energieausweise ist Sache der Bundesländer und dementsprechend unterschiedlich geregelt und werden meist in den Bauaufsichtsbehörden oder Bauämtern der Kommune oder des Kreises bearbeitet.

## Checkliste Energieausweis

**1.** Sie wollen verkaufen oder vermieten? Erkundigen Sie sich, welchen Energieausweis Sie benötigen

- 2.** Sie haben alle nötigen Informationen zusammengetragen
- 3.** Sie haben einen Fachmann gefunden, den Sie beauftragen
- 4.** Sie wissen welche Kosten auf Sie zukommen
- 5.** Sie kennen Ihre Informationspflicht rund um den Energieausweis
- 6.** Sie wissen, wie Sie das Dokument lesen müssen
- 7.** Sie wissen, bei welchen Gebäuden Sie keinen Ausweis benötigen
- 8.** Kostengünstig die Energieeffizienz anheben? Sie haben die Informationen zu den Empfehlungen auf Seite vier verstanden
- 9.** Sie wissen nun, wie Sie Ihre Immobilie modernisieren können und das möglichst kostengünstig
- 10.** Sie haben deinimmoberater kontaktiert, um sich beraten zu lassen