



Energieausweis beim Immobilienverkauf: Was Eigentümer wissen müssen

*Der Energieausweis entlang des Verkaufsablaufs — von der ersten Anzeige
bis zur Übergabe*

Kostenloser Ratgeber für Immobilieneigentümer

www.nova-immobilienbewertung.de



Einleitung

Ein fehlender oder ungültiger Energieausweis wird von vielen Verkäufern erst spät bemerkt — häufig erst dann, wenn ein Interessent gezielt danach fragt oder der Notartermin bereits feststeht. Das kann den Verkaufsprozess unnötig verzögern, obwohl sich der Energieausweis mit etwas Vorlauf unkompliziert vorbereiten lässt.

Welches Problem behandelt dieser Ratgeber?

Er erklärt den Energieausweis nicht als isoliertes Thema, sondern ordnet die wichtigsten Fakten entlang des tatsächlichen Verkaufsablaufs an: Was wird wann benötigt — vom Inserat über die Besichtigung und den Notartermin bis zur Übergabe an den neuen Eigentümer?

Warum ist das Thema wichtig?

Der Energieausweis ist beim Verkauf der meisten Wohngebäude gesetzlich vorgeschrieben. Fehlt er zum benötigten Zeitpunkt, ist er abgelaufen oder enthält das Inserat nicht die erforderlichen Angaben, drohen Verzögerungen im Verkaufsprozess und im Zweifel weitere rechtliche Konsequenzen.

Für wen ist dieser Ratgeber gedacht?

Für Verkäufer, die vor einem Immobilienverkauf einen Energieausweis erstellen lassen müssen oder einen bereits vorhandenen Ausweis auf Gültigkeit und Vollständigkeit prüfen möchten.

Welchen konkreten Nutzen erhalten Sie?

Nach der Lektüre wissen Sie, wann genau im Verkaufsprozess der Energieausweis benötigt wird, welcher Ausweistyp für Ihre Immobilie infrage kommt, welche Angaben ins Inserat gehören und welche Fehler sich am häufigsten vermeiden lassen.

Dieser Ratgeber ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Er hilft Ihnen, den Energieausweis rechtzeitig und mit dem passenden Ablauf in Ihren Verkaufsprozess einzuplanen.

Inhaltsverzeichnis

- 1 Wann ein Energieausweis gesetzlich erforderlich ist
- 2 Verbrauchsausweis vs. Bedarfsausweis
- 3 Gültigkeitsdauer prüfen
- 4 Ablauf im Verkaufsprozess — wann wird der Ausweis wo benötigt
- 5 Pflichtangaben in Immobilienanzeigen
- 6 Geeignete Aussteller finden und beauftragen
- 7 Erforderliche Unterlagen für die Ausstellung
- 8 Mögliche Fehler vermeiden
- 9 Energieeffizienz und Immobilienwert

Zusammenfassung · Checkliste · Hinweis · Kontakt

1. Wann ein Energieausweis gesetzlich erforderlich ist

Beim Verkauf der allermeisten Wohn- und Nichtwohngebäude ist ein gültiger Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gesetzlich vorgeschrieben. Verkäufer sind grundsätzlich verpflichtet, den Energieausweis spätestens bei der Besichtigung vorzulegen bzw. Kaufinteressenten Einsicht zu ermöglichen.

Von dieser Pflicht ausgenommen sind einzelne Sonderfälle, etwa bestimmte denkmalgeschützte Gebäude oder Gebäude mit sehr geringer Nutzfläche. Ob im Einzelfall eine solche Ausnahme greift, ist nicht immer eindeutig und sollte bei Unsicherheit mit dem beauftragten Aussteller oder einer fachkundigen Stelle geklärt werden, statt sich pauschal auf eine Ausnahme zu verlassen.

Grundsatz: Wer verkauft, sollte davon ausgehen, dass ein Energieausweis benötigt wird — und Ausnahmen im Zweifel gezielt prüfen lassen, statt sie anzunehmen.

2. Verbrauchsausweis vs. Bedarfsausweis

Für den Verkauf kommen grundsätzlich zwei Ausweistypen infrage. Welcher davon zulässig bzw. sinnvoll ist, hängt von der jeweiligen Immobilie ab:

Ausweistyp	Grundlage	Typischerweise geeignet für
Verbrauchsausweis	tatsächlicher Energieverbrauch der letzten Jahre auf Basis von Heizkostenabrechnungen	Bestandsgebäude mit ausreichender, aussagekräftiger Verbrauchshistorie
Bedarfsausweis	rechnerische Ermittlung anhand von Bausubstanz, Dämmung, Fenstern und Anlagentechnik	Gebäude ohne verwertbare Verbrauchsdaten sowie bestimmte ältere, unsanierte Gebäude, für die häufig ein Bedarfsausweis vorgeschrieben ist

Welcher Ausweistyp im konkreten Fall zulässig ist, sollte vor der Beauftragung mit dem Aussteller geklärt werden — die Wahl des falschen Typs ist einer der häufigsten Fehler beim Verkauf (siehe Kapitel 8).

3. Gültigkeitsdauer prüfen

Energieausweise sind nicht unbegrenzt gültig, sondern zeitlich befristet. Maßgeblich ist das Ausstellungsdatum, das auf dem Dokument selbst vermerkt ist. Bevor ein bereits vorhandener Energieausweis im Verkaufsprozess verwendet wird, sollte deshalb immer zuerst geprüft werden, ob er sich noch innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Gültigkeitsdauer befindet. Ist die Gültigkeit abgelaufen, muss vor dem Verkauf ein neuer Energieausweis ausgestellt werden — ein abgelaufener Ausweis darf nicht weiterverwendet werden.

Praxistipp: Prüfen Sie das Ausstellungsdatum eines vorhandenen Energieausweises so früh wie möglich im Verkaufsprozess — eine Neuausstellung benötigt Vorlauf und sollte nicht erst kurz vor der ersten Besichtigung auffallen.

4. Ablauf im Verkaufsprozess — wann wird der Ausweis wo benötigt

Der Energieausweis wird nicht nur einmalig benötigt, sondern begleitet den Verkauf über mehrere Phasen hinweg. Die folgende Übersicht ordnet die wichtigsten Etappen chronologisch:

Verkaufsphase	Was zu tun ist
Inserat / Anzeige	Pflichtangaben aus dem Energieausweis (Energieträger, Effizienzklasse, Kennwert) müssen bereits in der Immobilienanzeige enthalten sein
Besichtigung	der Energieausweis ist Interessenten spätestens zu diesem Zeitpunkt vorzulegen bzw. zur Einsicht bereitzuhalten
Notartermin	eine Kopie bzw. Ausfertigung des Energieausweises wird üblicherweise als Teil der Verkaufsunterlagen bereitgehalten
Übergabe nach Vertragsabschluss	das Original oder eine Ausfertigung des Energieausweises wird dem neuen Eigentümer unverzüglich übergeben

Wer den Energieausweis erst kurzfristig vor der ersten Besichtigung besorgt, riskiert Verzögerungen — insbesondere dann, wenn dafür erst noch ein Bedarfsausweis mit Vor-Ort-Termin erstellt werden muss.

5. Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Sobald ein Energieausweis vorliegt, müssen bestimmte Kennwerte bereits im Inserat genannt werden. Dazu zählen in der Regel:

- der wesentliche **Energieträger** der Heizung (z. B. Gas, Öl, Fernwärme, Wärmepumpe)
- die **Energieeffizienzklasse** des Gebäudes
- der maßgebliche **Energiekennwert** laut Ausweis
- die **Art des Ausweises** (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis)

Diese Angaben sollten direkt aus dem Energieausweis übernommen und nicht frei formuliert werden, um Abweichungen zu vermeiden.

6. Geeignete Aussteller finden und beauftragen

Energieausweise dürfen nur von entsprechend qualifizierten Personen ausgestellt werden, etwa von Energieberatern, Architekten oder Ingenieuren mit passender Fachrichtung — je nach Ausweistyp gelten unterschiedliche Anforderungen an die Qualifikation. Bei der Auswahl lohnt sich ein Blick auf:

- den Nachweis der erforderlichen Qualifikation für den jeweils benötigten Ausweistyp
- ob für einen Bedarfsausweis ein Vor-Ort-Termin am Gebäude vorgesehen ist
- die voraussichtliche Bearbeitungsdauer bis zur Fertigstellung
- die Kosten im Vergleich mehrerer Angebote

Vorsicht bei sehr günstigen Online-Angeboten, die einen Bedarfsausweis ganz ohne Vor-Ort-Prüfung des Gebäudes versprechen — hier lohnt sich vorab eine kritische Prüfung des Anbieters.

7. Erforderliche Unterlagen für die Ausstellung

Welche Unterlagen der Aussteller benötigt, hängt vom gewählten Ausweistyp ab:

- **Für beide Ausweistypen:** Grundrisse bzw. Baupläne, Angaben zu Baujahr und Bauweise des Gebäudes
- **Für den Verbrauchsausweis:** Heizkostenabrechnungen bzw. Verbrauchsdaten aus mehreren zurückliegenden Abrechnungszeiträumen
- **Für den Bedarfsausweis:** detaillierte Angaben zur Gebäudehülle (Dämmung, Fenster, Dach) und zur Anlagentechnik (Heizung, Warmwasserbereitung), häufig ergänzt durch eine Vor-Ort-Begehung

Wer diese Unterlagen frühzeitig zusammenstellt, verkürzt die Bearbeitungsdauer bis zur Fertigstellung spürbar.

8. Mögliche Fehler vermeiden

Merkkasten — häufige Fehler beim Umgang mit dem Energieausweis:

- **Falscher Ausweistyp gewählt:** ein Verbrauchsausweis wird verwendet, obwohl für das Gebäude ein Bedarfsausweis vorgeschrieben wäre.
- **Abgelaufene Gültigkeit übersehen:** ein vorhandener Energieausweis wird verwendet, ohne das Ausstellungsdatum zu prüfen.
- **Fehlende Pflichtangaben im Inserat:** Energieträger, Effizienzklasse oder Kennwert werden im Exposé nicht oder nur unvollständig genannt.
- **Verspätete Vorlage:** der Energieausweis wird Interessenten erst auf Nachfrage statt spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.
- **Bußgeldrisiko unterschätzt:** Verstöße gegen die Vorlage- und Angabepflichten können mit einem Bußgeld belegt werden; die konkrete Ausgestaltung sollte im Zweifel mit einer fachkundigen Stelle geklärt werden, statt sie zu unterschätzen.

9. Energieeffizienz und Immobilienwert

Die energetische Qualität eines Gebäudes beeinflusst nicht nur die Verkaufsunterlagen, sondern zunehmend auch den erzielbaren Preis, da Effizienzklasse und laufende Nebenkosten von Käufern aktiv nachgefragt werden. Wie stark sich Energieeffizienz insgesamt auf den Immobilienwert auswirkt und wie sie im Zusammenspiel mit anderen Werttreibern einzuordnen ist, behandelt der separate Ratgeber **"Immobilienbewertung: Die wichtigsten Faktoren"** ausführlich.

© NOVA-Immobilienbewertung.de

Zusammenfassung

Der Energieausweis begleitet einen Immobilienverkauf über mehrere Phasen hinweg — wer die Etappen kennt, vermeidet Verzögerungen:

Nr.	Thema	Kurz gesagt
1	Gesetzliche Pflicht	beim Verkauf der meisten Gebäude vorgeschrieben, Ausnahmen sind Sonderfälle
2	Ausweistyp	Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis — abhängig von Gebäude und Datenlage
3	Gültigkeitsdauer	zeitlich befristet, Ausstellungsdatum vor Verwendung prüfen
4	Ablauf im Verkauf	von Inserat über Besichtigung und Notartermin bis zur Übergabe relevant
5	Pflichtangaben im Inserat	Energieträger, Effizienzklasse, Kennwert, Ausweistyp
6	Aussteller	nur qualifizierte Personen, Angebote vergleichen
7	Unterlagen	abhängig vom Ausweistyp, frühzeitig zusammenstellen
8	Typische Fehler	falscher Typ, abgelaufene Gültigkeit, fehlende Angaben, verspätete Vorlage
9	Immobilienwert	Energieeffizienz wirkt zunehmend auf den erzielbaren Preis

Praktische Checkliste: Energieausweis für den Verkauf vorbereiten

- ☐ Geprüft, ob für die Immobilie eine Ausnahme von der Energieausweispflicht infrage kommt
- ☐ Vorhandenen Energieausweis auf Ausstellungsdatum und Gültigkeit geprüft
- ☐ Passenden Ausweistyp (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) mit dem Aussteller geklärt
- ☐ Qualifizierten Aussteller ausgewählt, Angebote und Bearbeitungsdauer verglichen
- ☐ Erforderliche Unterlagen (Verbrauchsdaten bzw. Gebäudedaten) rechtzeitig zusammengestellt
- ☐ Pflichtangaben (Energieträger, Effizienzklasse, Kennwert) für das Inserat aus dem Ausweis übernommen
- ☐ Energieausweis für die erste Besichtigung bereitgehalten
- ☐ Kopie bzw. Ausfertigung für den Notartermin vorbereitet
- ☐ Übergabe des Originals bzw. einer Ausfertigung an den Käufer nach Vertragsabschluss eingeplant
- ☐ Bei Unsicherheiten zu Pflicht, Ausweistyp oder Gültigkeit fachkundige Beratung eingeholt

Das könnte Sie auch interessieren

- Sie möchten wissen, wie sich die Energieeffizienz insgesamt auf den Immobilienwert auswirkt? Lesen Sie unseren kostenlosen Ratgeber „**Immobilienbewertung: Die wichtigsten Faktoren**“.

Hinweis

Dieser Ratgeber bietet allgemeine Informationen und ersetzt keine individuelle rechtliche, steuerliche, technische oder finanzielle Beratung. Angaben zu gesetzlichen Pflichten, Gültigkeitsfristen und möglichen Bußgeldern sollten vor der Anwendung im Einzelfall anhand der aktuell geltenden Regelungen bzw. durch eine fachkundige Stelle geprüft werden.

Abschluss und Kontakt

Sie benötigen eine individuelle Immobilienbewertung, ein Gutachten oder eine fachkundige Einschätzung Ihrer Immobilie?

NOVA Immobilienbewertung unterstützt Sie bei der neutralen und nachvollziehbaren Bewertung Ihrer Immobilie.

Weitere Informationen:

www.nova-immobilienbewertung.de

Sie möchten noch tiefer in das Thema einsteigen?

Dieser kostenlose Ratgeber vermittelt Ihnen einen fundierten Überblick über das Thema. Wenn Sie Ihr Wissen vertiefen und das Gelernte direkt in der Praxis anwenden möchten, empfehlen wir Ihnen unseren NOVA Premium-Ratgeber.

Die Premium-Version besteht aus zwei aufeinander abgestimmten PDF-Dateien:

NOVA Premium-Ratgeber – Band 1

Der große Praxisleitfaden zum Energieausweis

Ausführliche Erklärungen, zahlreiche Praxisbeispiele, Profi-Tipps sowie Schritt-für-Schritt-Anleitungen für die sichere Anwendung in der Praxis.

NOVA Premium-Ratgeber – Band 2

Arbeitshilfen, Checklisten und Vorlagen zum Energieausweis

Druckfertige Checklisten, Tabellen, Übersichten, Vorlagen und Arbeitsblätter, die Sie sofort für Ihre eigene Immobilie nutzen können.

Das erwartet Sie in der Premium-Version

- ✓ deutlich ausführlichere Erklärungen
- ✓ zahlreiche Praxisbeispiele
- ✓ Profi-Tipps aus der täglichen Praxis
- ✓ Schritt-für-Schritt-Anleitungen
- ✓ Checklisten und Vorlagen
- ✓ ausfüllbare Tabellen und Arbeitsblätter
- ✓ sofort als PDF verfügbar

Jetzt Premium-Version sichern

Zur Premium-Version

Benötigen Sie eine professionelle Immobilienbewertung?
Ich unterstütze Sie gerne mit:

- Verkehrswertgutachten
- Restnutzungsdauergutachten
- Wohnflächenberechnung
 - Immobilienverkauf
 - Schadensgutachten

www.nova-immobilienbewertung.de