

Alles rund um den Energieausweis

Als Verkäufer oder Vermieter einer Immobilie sind Sie dazu verpflichtet, dem Käufer oder Mieter einen Energieausweis vorzulegen. Erfahren Sie hier, was ein Energieausweis ist, warum Sie einen brauchen und welchen Sinn ein Energieausweis hat!

Was ist ein Energieausweis?

Ein Energieausweis enthält verschiedene Werte und Daten eines Hauses. Zum Beispiel den Heizwärmebedarf (HWB), der zeigt, wie viel Energie zum Beheizen des Gebäudes notwendig ist. Der sogenannte Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) dient als Vergleichswert für ähnliche Gebäude. Die Werte geben unter anderem Auskunft über die ökologische Qualität der Haustechnik und über den Energiebedarf. Zusätzlich werden auch Faktoren wie Sonneneinstrahlung und der Wärmeverlust durch die Fenster berücksichtigt. Dazu kommen noch die Daten der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung.

Im Energieausweis sind außerdem Empfehlungen angeführt, wie man den Energiebedarf reduzieren kann. Jeder Energieausweis ist zehn Jahre gültig.



Wann ist ein Energieausweis erforderlich?

Ein Energieausweis kann nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei älteren Gebäuden jederzeit erstellt werden – spätestens, wenn ein Verkauf oder eine Vermietung ansteht.

Von der Energieausweis-Vorlagepflicht bei Verkauf und Vermietung sind folgende Gebäude ausgenommen:

- Gebäude, die frostfrei gehalten werden
- Abbruchreife Immobilien – hier muss bereits in der Verkaufsanzeige darauf hingewiesen werden, dass das Gebäude abbruchreif ist und, dass der Abbruch binnen drei Jahren durch den neuen Eigentümer erfolgen muss
- Provisorisch errichtete Gebäude mit einer geplanten Nutzungsdauer von maximal zwei Jahren
- Gebäude, die ausschließlich für religiöse Zwecke und Gottesdienste genutzt werden
- Industrieanlagen, Werkstätten und Landwirtschaftsgebäude, bei denen der Großteil der erforderlichen Energie für das Innenraumklima durch Abwärme erzeugt wird
- Wohngebäude, die nur zeitliche begrenzt genutzt werden und deren Energiebedarf daher unter einem Viertel des Energiebedarfs der ganzjährigen Nutzung liegt
- Freistehende Gebäude mit weniger als 50 Quadratmeter Nutzfläche

Informationspflicht für Verkäufer und Vermieter

Als Verkäufer oder Vermieter sind Sie dazu verpflichtet, den Heizwärmebedarf und auch den Gesamtenergieeffizienz-Faktor in Immobilienanzeigen in Print- und Online-Medien anzugeben – das übernehmen wir als Immobilienmakler natürlich gerne für Sie.

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Der Energieausweis ist bis zu zehn Jahren gültig – Sie müssen also nicht zwingend einen neuen Energieausweis erstellen lassen. Allerdings müssen Sie mit einer Geldstrafe von bis zu 1.450 Euro rechnen, wenn Sie keinen Energieausweis vorlegen.

Ablauf und rechtliche Grundlage

Damit die Interessenten genügend Zeit haben, die Daten aus dem Energieausweis bei Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen, müssen Sie als Verkäufer oder Vermieter den Energieausweis rechtzeitig vor dem Vertragsabschluss vorlegen. Laut Gesetz sind das 14 Tage.

Der Käufer oder Mieter kann den Energieausweis gerichtliche einklagen – nach Ablauf der 14 Tage Frist und vorheriger Aufforderung – oder den Energieausweis selbst in Auftrag geben. Die Kosten dafür muss dann aber der Verkäufer oder Vermieter tragen.

Wird trotzdem kein Energieausweis vorgelegt, gilt eine dem Alter und Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart.