

# CHECKLISTE



## ENERGIEAUSWEIS FÜR HAUS UND WOHNUNG

Verbrauchsausweis und Bedarfsausweis:  
Was sind die Unterschiede?

Sehr geehrte Damen und Herren,

Themen wie Energieeffizienz und Umweltschutz gewinnen zunehmend an Bedeutung. Ein entscheidender Schritt in dieser Entwicklung ist die Einführung des sogenannten Energieausweises, der beim Vermieten oder Verkaufen einer Immobilie vorgeschrieben ist. Dieser Ausweis liefert wertvolle Einblicke in die Energieeffizienz eines Gebäudes, einschließlich Angaben zur Dämmung, Heizsystemen und zur allgemeinen Bauqualität.

Die Pflicht zum Energieausweis besteht nicht bei:

- Gebäuden mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Meist ungenutzten Gebäuden (nicht regelmäßig beheizt bzw. gekühlt)
- Speziell genutzten Gebäuden (z. B. Werkstätten oder Stallungen)
- Denkmalgeschützten Gebäuden (abhängig vom geltenden Landesrecht)

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen. Der Bedarfsausweis erfordert eine Begutachtung der Immobilie durch einen Energieexperten und enthält Informationen zur Gebäudebeschaffenheit sowie anderen relevanten Daten. Der Verbrauchsausweis basiert auf dem Energieverbrauch der Bewohner und Nutzer in den letzten drei Jahren, einschließlich Heizung und Warmwasser. Beide Ausweise enthalten auch Angaben zum CO<sub>2</sub>-Verbrauch und Empfehlungen zur energetischen Verbesserung der Immobilie.

Unsere Checkliste bietet eine umfassende Übersicht über die Regelungen, die den Gebäudeenergieausweis betreffen. Sie klärt Sie darüber auf, wann dieser Ausweis benötigt wird und wer haftbar ist, falls erforderliche Angaben fehlen. Zusätzlich finden Sie alle Informationen, die für die Erstellung eines verbrauchsorientierten Energieausweises erforderlich sind. Beachten Sie, dass es zahlreiche kostengünstige Online-Anbieter gibt, über die Sie diesen Ausweis beziehen können.

Wenn Sie weitere Fragen haben oder Unterstützung benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.

Herzliche Grüße und bis bald,

**Maximilian Wehrhahn**

Wehrhahn Immobilien e.K.

## ENERGIEAUSWEIS-TYPEN

### BEDARFSAUSWEIS

Im Gegensatz zum Verbrauchsausweis, der auf dem tatsächlichen Energieverbrauch basiert, beruht der Bedarfsausweis auf einer umfassenderen Analyse des Gebäudes selbst. Hierbei wird das Gebäude von qualifizierten Fachleuten wie Architekten, Ingenieuren oder Heizungsbauern begutachtet. Der Bedarfsausweis berücksichtigt verschiedene Faktoren, die die Energieeffizienz des Gebäudes beeinflussen. Dazu gehören insbesondere die Art und Beschaffenheit der Gebäudehülle sowie die Anlagentechnik, insbesondere die Heizungsanlage. Diese Expertenbewertung ermöglicht eine genauere Einschätzung der Energieeffizienz, da sie unabhängig vom tatsächlichen Verbrauchsverhalten und der Anzahl der Personen im Haushalt ist. Da die Erstellung eines Bedarfsausweises aufwändiger ist, ist der Preis für diesen Typ des Energieausweises in der Regel höher und liegt in der Größenordnung von etwa 250 bis 300 Euro. Ein Bedarfsausweis wird benötigt, wenn das Gebäude die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 nicht erfüllt und aus weniger als fünf Wohnungen besteht.

### VERBRAUCHSAUSWEIS

Anders als der Bedarfsausweis, der auf theoretischen Berechnungen basiert, beruht der Verbrauchsausweis auf realen Verbrauchsdaten, die von Heizungsablesediensten, Energieversorgern oder Energieexperten erfasst und analysiert werden. Dieser Ausweis ist eng mit dem Verhalten der Gebäudenutzer verbunden und wird hauptsächlich für ältere Gebäude angewendet, die die Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllen. Im Vergleich zum Bedarfsausweis ist die Erstellung eines Verbrauchsausweises in der Regel kostengünstiger, oft unter 100 Euro. Zu beachten ist, dass die Ergebnisse eines Verbrauchsausweises und eines Bedarfsausweises für dasselbe Gebäude erheblich voneinander abweichen können, da sie unterschiedliche Methoden zur Berechnung der Energieeffizienz verwenden.

## WER STELLT EINEN ENERGIEAUSWEIS AUS?

Ausweise werden ausschließlich von zertifizierten Energieexperten ausgestellt. Beim Bedarfsausweis erfolgt zuerst eine persönliche Begutachtung Ihres Gebäudes durch einen Fachmann, der Aspekte wie die Qualität der Fenster und die Energieeffizienz des Mauerwerks überprüft. Im Gegensatz dazu haben Sie beim Verbrauchsausweis in der Regel die Möglichkeit, die erforderlichen Gebäudedaten selbst zur Verfügung zu stellen, z. B. anhand unserer Checkliste. Zusätzlich sind Sie verpflichtet, Fotos Ihrer Heizungsanlage anzufertigen, welche Sie anschließend auf der Website des Dienstleisters hochladen können. Ein Energieexperte wertet dann die bereitgestellten Informationen aus und erstellt den Ausweis. Wenn Sie als Eigentümer Daten für den Energieausweis zur Verfügung stellen, sind Sie für die Richtigkeit der Angaben verantwortlich. Der Ausweisaussteller muss die Informationen sorgfältig prüfen und darf sie nur verwenden, wenn kein Zweifel an ihrer Richtigkeit besteht. Als Experten im Bereich Immobilien stehen wir Ihnen zur Verfügung, sollten Sie zusätzliche Fragen haben oder Unterstützung benötigen.

---

## WANN MUSS EIN ENERGIEAUSWEIS ERSTELLT WERDEN?

In den folgenden Situationen ist die Erstellung eines Energieausweises zwingend vorgeschrieben:

**Verkauf:** Wenn eine Immobilie verkauft wird, ist die Erstellung eines Energieausweises erforderlich. Dies dient dazu, potenziellen Käufern Informationen über die Energieeffizienz des Gebäudes zur Verfügung zu stellen.

**Vermietung:** Beim Vermieten einer Immobilie muss ebenfalls ein Energieausweis erstellt werden. Dies ermöglicht es Mietern, den zu erwartenden Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten abzuschätzen.

**Verpachtung:** Wenn eine Immobilie verpachtet wird, gilt die gleiche Anforderung zur Erstellung eines Energieausweises.

**Grundlegende Sanierung:** Im Falle einer grundlegenden Sanierung, die den Energieverbrauch des Gebäudes beeinflusst, ist die Erstellung eines neuen Energieausweises zwingend erforderlich. Dies betrifft Maßnahmen wie die Installation von Fassadendämmung, den Austausch der Heizungsanlage oder den Wechsel von Fenstern.

Bei neu gebauten Immobilien ist die Erstellung eines Energieausweises seit vielen Jahren Pflicht und wird den Mietern oder Eigentümern übergeben.

---

### WANN IST DER AUSWEIS ZUR VORLAGE FÄLLIG?

Bei der Besichtigung einer Immobilie ist es erforderlich, den potenziellen Mietern oder Käufern eine Kopie des Energieausweises auszuhändigen oder zur Verfügung zu stellen. Wenn ein Interessent den Energieausweis bereits vor der Besichtigung sehen möchte, sollte diesem Wunsch entsprochen werden. Bei Abschluss des Miet- oder Kaufvertrags muss ebenfalls eine Kopie des Energieausweises überreicht werden, sofern dies nicht bereits zuvor erfolgt ist.



## PFLICHTANGABEN IN IMMOBILIENANZEIGEN

Wenn Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten, müssen Sie in Ihrer Anzeige fünf wichtige Informationen aus dem Energieausweis angeben. Der Energieausweis für das Gebäude darf nicht älter als zehn Jahre sein und sollte Folgendes enthalten:

- Die **Art des Energieausweises**, entweder Bedarfs- oder Verbrauchsausweis.
- Die **Hauptenergiequelle** für die Heizung, wie zum Beispiel Heizöl oder Gas.
- Das **Baujahr** des Gebäudes.
- Den **Endenergieverbrauch oder -bedarf** der Immobilie pro Quadratmeter Wohnfläche.

Wenn der Ausweis nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt wurde, die **Energieeffizienzklasse**, die von A+ bis H reicht.

Es ist wichtig, diese Informationen korrekt und vollständig in Ihrer Immobilienanzeige anzugeben, da falsche oder unvollständige Angaben zu Abmahnungen und Bußgeldern führen können. Wenn Sie den Energieausweis noch nicht haben, weil er beispielsweise noch erstellt wird, ist das kein Problem. In Ihrer Anzeige sollten Sie jedoch darauf hinweisen, dass der Ausweis spätestens bei der Besichtigung vorliegen wird.

Wenn Sie einen Immobilienmakler beauftragen, um Ihre Immobilie zu vermitteln, kümmert sich der Makler um den Energieausweis und die Werbung für Ihr Objekt. In diesem Fall liegt die Verantwortung für die Richtigkeit der Angaben beim Makler, nicht bei Ihnen als Verkäufer oder Vermieter.

**Wissen, woran man ist.**

# KENNEN SIE DEN WERT IHRER IMMOBILIE?

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

<https://wehrhahn-immobilien.de/wertermittlung>



EINFACH MIT DER KAMERA-APP IHRES SMARTPHONES SCANNEN UND DIREKT ZUR  
IMMOBILIENBEWERTUNG GELANGEN.

**JETZT  
UNVERBINDLICH  
ONLINE  
BEWERTEN.**

Welche Immobilie möchten Sie bewerten?



# ANGABEN ZUR ERSTELLUNG EINES ENERGIEVERBRAUCHSAUSWEISES

0 1

## ALLGEMEINE ANGABEN

Gebäudedaten: .....

Straße .....

PLZ / Ort .....

Baujahr .....

Keller beheizt   unbeheizt

Anzahl Wohnungen .....

Baujahr Heizungsanlage .....

Sanierung in (Jahr) .....

Baujahr der Fenster .....

## HAUSTYP

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Reihenhaus
- Reihenendhaus
- Reihenmittelhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- Mehrfamilienhaus
- Atrium-Bungalow
- Winkelbaubungalow

## GEBÄUDETEIL:

- Gesamtgebäude
- Wohnung

## WOHNFLÄCHE:

- Wohnfläche in m<sup>2</sup>
- Leerstand in 1-100 %

## LÜFTUNGSMÖGLICHKEIT:

- Fensterlüftung
- Ohne Wärmerückgewinnung
- Schachtlüftung
- Mit Wärmerückgewinnung

## ALTERNATIVE ENERGIEVERSORGUNGSSYSTEME WERDEN GENUTZT FÜR:

- Heizung
- Lüftung
- Warmwasser
- Kühlung

## ANGABEN ZUM STAND DER TECHNIK

### HEIZUNGSANLAGE

- Zentralheizung
- Einzelöfen
- Durchlauferhitzer
- Standardkessel
- Niedertemperaturkessel
- Wärmepumpe
- Brennwertkessel
- Solaranlage für Wasserpumpe
- Heizungsrohre gedämmt
- Zirkulation
- Raumtemperaturregler
- Warmwasserrohre gedämmt

### FENSTER / DACHFENSTER / TÜREN:

- Einfachglas
- Doppelverglasung
- Isolierverglasung
- Passivhausfenster
- Alle Fenster dicht
- Alle Fenster teilweise dicht
- Alle Türen dicht
- Alle Türen teilweise dicht
- Rollladenkästen luftdicht

### WÄRMEDÄMMUNG:

- Kelleraußenwand gedämmt
- Kellerdecke gedämmt
- Oberste Geschossdecke mind. 12 cm gedämmt
- Dachgeschoss mind. 12 cm gedämmt
- Außenwand gedämmt
- Oberste Geschossdecke gedämmt

## BRENNSTOFFVERBRAUCH VERBRAUCHSDATEN DER LETZTEN 3 JAHRE:

### ART:

- Heizöl EL
- Erdgas H
- Flüssiggas
- Braunkohle
- Brennholz
- Strommix
- Fernwärme
- Nahwärme
- Holzhackschnitzel

### EINHEIT:

- kWh
- m<sup>3</sup>
- l
- kg
- SRm
- Erdgas L

### JEWELIGER VERBRAUCH:

Von Monat / .....

Jahr bis Monat / .....

Jahr Wert .....

Von Monat / .....

Jahr bis Monat / .....

Jahr Wert .....

Von Monat / .....

Jahr bis Monat / .....

Jahr Wert .....

Der Wärmebedarf für die Warmwasserbereitung ist in den oben genannten Verbrauchswerten enthalten:

Ja

Nein

0 3

## ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### Bei einer zusätzlichen Heizungsanlage: Brennstoffverbrauch der letzten drei Jahre:

Sollten Sie über einen zusätzlichen Ofen oder eine Heizung in Ihrem Gebäude verfügen, können Sie die Daten des Energieverbrauchs hier eintragen. Andernfalls sind diese Daten nicht auszufüllen.

Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre:

ART:	EINHEIT:	JEWELIGER VERBRAUCH:
<input type="radio"/> Heizöl EL	<input type="radio"/> kWh	Von Monat / .....
<input type="radio"/> Erdgas H	<input type="radio"/> m <sup>3</sup>	Jahr bis Monat / .....
<input type="radio"/> Flüssiggas	<input type="radio"/> l	Jahr Wert .....
<input type="radio"/> Braunkohle	<input type="radio"/> kg	Von Monat / .....
<input type="radio"/> Brennholz	<input type="radio"/> SRm	Jahr bis Monat / .....
<input type="radio"/> Strommix	<input type="radio"/> Erdgas L	Jahr Wert .....
<input type="radio"/> Fernwärme		Von Monat / .....
<input type="radio"/> Nahwärme		Jahr bis Monat / .....
<input type="radio"/> Holzhackschnitzel		Jahr Wert .....

Der Wärmebedarf für die Warmwasserbereitung ist in den oben genannten Verbrauchswerten enthalten:

 Ja

 Nein

0 4

**ANGABEN ZUR WARMWASSERBEREITUNG,  
WENN DIES SEPARAT ERFOLGT****TYP DER WARMWASSERANLAGE:**

- Standardkessel (fossile Brennstoffe)
- Brennwertkessel (fossile Brennstoffe)
- Nah-/Fernwärme-Übergabestation
- Elektro-Wärmepumpe
- Elektrische Kleinspeicher (dezentral)
- Gas-Durchlauferhitzer (dezentral)
- Elektrischer Durchlauferhitzer
- (dezentral)
- Niedertemperaturkessel
- (fossile Brennstoffe)
- Elektro-Wärmepumpe (Luft)
- Elektro-Wärmepumpe (Erdreich)
- Klein-Therme-Brennwert

**ENERGIETRÄGER FÜR DIE  
WARMWASSERANLAGE:**

- Heizöl
- Erdgas
- Steinkohle
- Braunkohle
- Strom
- Holzpellets
- Heizöl-Biogemisch
- Erdgas-Biogas-Gemisch
- Bioöl
- Biogas
- Stückholz
- Flüssiggas
- Holzhack-Schnitzel
- Solarthermie

0 5

## GEBÄUDEKÜHLUNG

Ist eine Gebäudekühlung (Klimaanlage) vorhanden?  Ja  Nein

Falls vorhanden:

Gekühlte Fläche in m<sup>2</sup> .....

Ist die Klimaanlage so leistungsstark, dass eine regelmäßige Inspektion nötig ist?

Ja. Datum der nächsten Inspektion: .....  Nein

---

## WEHRHAHN IMMOBILIEN E.K. SCHÜTZT SIE VOR MÖGLICHEN BUSSGELDERN

Wir übernehmen für Sie die Erstellung des Energieausweises, die korrekte und vollständige Immobilienanzeige mit den Pflichtangaben des Energieausweises und auch die Verpflichtung den Energieausweis bei Besichtigungen und beim Kauf- oder Mietvertrag zu übergeben.

Wenn ein Energieausweis nicht rechtzeitig vorliegt oder nicht korrekt ist, droht ein Bußgeld von bis zu 15.000 Euro.

Gerne unterstützen wir Sie bei diesem Thema. Kontaktieren Sie uns noch heute!

Vertrauen Sie den Experten von

**Wehrhahn Immobilien e.K.**

Besser kaufen. Besser verkaufen. Mit uns an Ihrer Seite.



Ihr Ansprechpartner:

Maximilian Wehrhahn  
Prokurist

## SIE HABEN FRAGEN?

Wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!  
Vereinbaren Sie einen unverbindlichen und kostenfreien Beratungstermin  
und lassen Sie uns persönlich über Ihre Vorstellungen und Ziele sprechen!

**Besser kaufen. Besser verkaufen. Mit uns an Ihrer Seite.**

Rathausstraße 1B  
22941 Bargteheide

Telefon: +49 (0) 4532 - 3068  
Mail: [mwe@wehrhahn-immobilien.de](mailto:mwe@wehrhahn-immobilien.de)  
<https://wehrhahn-immobilien.de>



