



# DER ENERGIEAUSWEIS FÜR IMMOBILIEN

**Was Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis unterscheidet  
und welche Kennzahlen dafür nötig sind.**

**CHECKLISTE**

Liebe Immobilieneigentümerin,  
lieber Immobilieneigentümer,

seit einigen Jahren muss bei der Vermietung oder beim Verkauf einer Wohnung oder eines Hauses ein Energieausweis vorgelegt werden. Der Gebäudeenergieausweis beinhaltet Angaben zum energetischen Zustand eines Gebäudes – darunter Informationen zur Dämmung, Heizung und Art der Liegenschaft.

#### AUSNAHMEN: WANN KEIN AUSWEIS BENÖTIGT WIRD:

- Gebäude mit weniger als 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Meist ungenutzte Gebäude (nicht regelmäßig beheizt bzw. gekühlt)
- Speziell genutzte Gebäude (z. B. Werkstätten oder Stallungen)
- Denkmalschutzte Gebäude (abhängig vom geltenden Landesrecht)

Es gibt zwei verschiedene Ausweisarten. Erstens den Bedarfsausweis: Hierfür muss ein Energieexperte die Immobilie begehen und Daten sammeln, u. a. zur Gebäudebeschaffenheit. Zweitens gibt es den Verbrauchsausweis: Seine Daten setzen sich aus dem Energieverbrauch seiner Bewohner und Nutzer aus den zurückliegenden drei Jahren zusammen.

Darunter fallen beispielsweise die Verbräuche für Heizung und Warmwasser. Beide Ausweise enthalten darüber hinaus Angaben zum Kohlenstoffdioxid-Verbrauch und Modernisierungsempfehlungen, die dazu beitragen, die Energiebilanz der Immobilie künftig zu verbessern.

---

In diesem Dokument erhalten Sie Details zu den Regelungen des Gebäudeenergieausweises, der Frage, wann man ihn benötigt, wer für die Angaben haftet etc.

In der Checkliste finden Sie außerdem alle Angaben, die Sie für die Erstellung eines verbrauchsorientierten Energieausweises angeben müssen. Für diese Ausweisart gibt es oft günstige Online-Anbieter, über die Sie den Ausweis beziehen können.

Falls Sie Hilfe benötigen oder Fragen haben, stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Herzlichst



Christian Dischinger  
Ihr Immobilienexperte

Christian Dischinger

Christian Dischinger - Unternehmen für Immobilienwirtschaft

---

---

WAS UNTERSCHIEDET DIE BEIDEN  
AUSWEISARTEN?

Der **Bedarfsausweis** ist aussagekräftiger, weil hierzu das Gebäude von einem Architekten, einer Ingenieurin oder einem Heizungsbauer begutachtet wird und

die Art und Beschaffenheit der Gebäudehülle, sowie die der Anlagentechnik (Heizung) in die Beurteilung einfließen. Die vielfältigen Daten sind unabhängig vom Verbraucherverhalten und der Personenzahl des Haushalts. Weil die Erstellung dieser Ausweisart aufwändiger ist, ist auch der Preis höher: Er liegt bei etwa 250 bis 300 Euro.

Ein Bedarfsausweis ist nötig, sofern das Gebäude die Wärmeschutzverordnung vom 1. November 1977 nicht erfüllt und aus weniger als fünf Wohnungen besteht.

Ein **Verbrauchsausweis** orientiert sich hingegen am Verbrauch der Nutzer in den zurückliegenden drei Jahren. Er wird von Heizungsablesediensten, Energieversorgern und Energieexperten erstellt. Auch viele Online-Firmen bieten diese einfachere Ausweise an. Damit ist der Verbrauchsausweis stark vom Nutzerverhalten geprägt. Ein verbrauchsbasierter Ausweis ist ausreichend, sofern das Gebäude die genannte Wärmeschutzverordnung von 1977 erfüllt. Verbrauchsausweise kosten in der Regel unter 100 Euro.

Lässt man vom gleichen Gebäude sowohl einen Bedarfs- als auch einen Verbrauchsausweis anfertigen, können die Ergebnisse stark voneinander abweichen.

---

WER ERSTELLT EINEN ENERGIE-  
AUSWEIS UND WIE KANN MAN IHN  
BEANTRAGEN?

Nur zertifizierte Energieexperten dürfen Ausweise erstellen. Während beim Bedarfsausweis ein Experte oder eine Expertin das Gebäude begeht, die Qualität von Fenstern und die Luftdurchlässigkeit

des Mauerwerks selbst prüft, können Eigentümer beim Verbrauchsausweis die notwendigen Gebäudedaten liefern (siehe Checkliste). Außerdem müssen sie einige Fotos der Heizungsanlage anfertigen und in der Regel auf der Homepage des Anbieters hoch-

---

laden. Mit diesen Daten erstellt dann ein Energieexperte aus der Ferne den Ausweis. Eigentümer, die diese Daten zur Verfügung stellen, haften für deren Richtigkeit. Dennoch ist der Ausweisaussteller verpflichtet, die Angaben auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Wenn Sie sich unsicher bei der Zusammenstellung der Daten sind, sind wir von CHRISTIAN DISCHINGER - UNTERNEHMEN FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFT Ihnen gerne behilflich.

---

WANN MUSS EIN ENERGIEAUSWEIS  
ANGEFERTIGT WERDEN?

Energieausweise werden benötigt, sobald eine Immobilie verkauft, vermietet oder verpachtet wird oder ein Gebäude grundlegend saniert wurde und sich dies auf den Energieverbrauch auswirkt (z.B.

Fassadendämmung, neue Heizung, Fenster-Austausch). Bei neu gebauten Immobilien wird die Erstellung des Energieausweises seit vielen Jahren direkt berücksichtigt und den Mietern beziehungsweise Eigentümern zur Verfügung gestellt.

---

WANN MUSS DER AUSWEIS  
VORGEZEIGT WERDEN?

Spätestens bei der Besichtigung muss eine Kopie des Energieausweises ausgelegt beziehungsweise ausgehändigt werden. Auch wenn ein Interessent vorher den Ausweis sehen möchte, muss diesem

Wunsch entsprochen werden. Spätestens beim Abschluss des Miet- oder Kaufvertrags muss er in Kopie übergeben werden, falls dies nicht bereits vorher geschehen ist.

---

---

WELCHE DATEN SIND IN IMMOBILIEN-  
ANZEIGEN AUFZUFÜHREN?

Beim Verkauf oder der Vermietung einer Immobilie müssen fünf Kennzahlen des Energieausweises in die Anzeige aufgenommen werden.

DER ZUGRUNDE LIEGENDE GEBÄUDEAUSWEIS DARF NICHT ÄLTER  
ALS ZEHN JAHRE SEIN. DIES SIND IM EINZELNEN:

- Art des Ausweises: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis
- Die wichtigsten Energieträger der Heizung (Heizöl, Gas etc.)
- Das Baujahr des Gebäudes
- Der Endenergieverbrauch bzw. -bedarf der Immobilie bezogen auf die Wohnfläche
- Falls der Ausweis nach dem 1. Mai 2014 ausgestellt wurde: die im Ausweis genannte Energieeffizienzklasse (A+ bis H)

Sind Ausweisangaben in Immobilienanzeigen falsch oder unvollständig, drohen Abmahnungen und Bußgelder. Ist beim Inserieren noch kein Ausweis vorhanden, etwa weil er noch in Arbeit ist, dann ist dies kein Hindernis. Es sollte jedoch in der Anzeige unbedingt darauf verwiesen werden, dass dieser spätestens zur Besichtigung vorliegt.

Wenn Sie eine Maklerin oder einen Makler mit der Immobilienvermittlung beauftragen, kümmern diese sich um den Energieausweis und die Objektwerbung. Die Vermittler haften dann auch für die Richtigkeit der Angaben, nicht Sie als Verkäuferin oder Verkäufer.

---

# DIESE ANGABEN BENÖTIGEN SIE ZUR ERSTELLUNG DES VERBRAUCHSORIENTIERTEN ENERGIEAUSWEISES:

## 01

### ALLGEMEINE ANGABEN

#### Gebäudedaten:

Straße .....

PLZ / Ort .....

Baujahr .....

Keller  beheizt  unbeheizt

Anzahl Wohnungen .....

Baujahr Heizungsanlage .....

Sanierung in (Jahr) .....

Baujahr der Fenster .....

#### Gebäudeteil:

Gesamtgebäude  Wohnung

#### Wohnfläche:

Wohnfläche in m<sup>2</sup> .....

Leerstand in 1-100 % .....

#### Haustyp:

- Einfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Reihenhause
- Reihenendhaus
- Reihennittelhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- freistehendes Einfamilienhaus
- freistehendes Zweifamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- Mehrfamilienhaus
- Atrium-Bungalow
- Winkelbaubungalow



8

**Lüftung erfolgt durch:**

- Fensterlüftung       ohne Wärmerückgewinnung  
 Schachtlüftung       mit Wärmerückgewinnung

**Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:**

- Heizung       Lüftung       Warmwasser       Kühlung

## 02

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 drei Jahre:**

<b>Art:</b>	<b>Einheit:</b>	<b>Verbrauch:</b>
<input type="radio"/> Heizöl EL	<input type="radio"/> kWh	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Erdgas H	<input type="radio"/> m <sup>3</sup>	bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Flüssiggas	<input type="radio"/> l	Wert .....
<input type="radio"/> Braunkohle	<input type="radio"/> kg	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Brennholz	<input type="radio"/> SRm	bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Strommix	<input type="radio"/> Koks	Wert .....
<input type="radio"/> Fernwärme	<input type="radio"/> Erdgas L	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Nahwärme		bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Holzhackschnitzel		Wert .....

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

Ja       Nein



## 03

## ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

Falls Sie einen zusätzlichen Ofen oder eine Heizung in Ihrem Gebäude haben, können Sie die Daten der Energieverbräuche hier eintragen. Falls nicht, sind diese Daten nicht auszufüllen.  
Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre:

<b>Art:</b>	<b>Einheit:</b>	<b>Verbrauch:</b>
<input type="radio"/> Heizöl EL	<input type="radio"/> kWh	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Erdgas H	<input type="radio"/> m <sup>3</sup>	bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Flüssiggas	<input type="radio"/> l	Wert .....
<input type="radio"/> Braunkohle	<input type="radio"/> kg	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Brennholz	<input type="radio"/> SRm	bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Strommix	<input type="radio"/> Koks	Wert .....
<input type="radio"/> Fernwärme	<input type="radio"/> Erdgas L	Von Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Nahwärme		bis Monat / Jahr .....
<input type="radio"/> Holzhackschnitzel		Wert .....

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

 Ja

 Nein


## ANGABEN ZUR WARMWASSERERZEUGUNG, FALLS 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 Warmwasser-Anlage:**

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

## 05

## GEBÄUDEKÜHLUNG

**Ist eine Gebäudekühlung (Klimaanlage) vorhanden?**  Ja  Nein

**Falls vorhanden:**

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

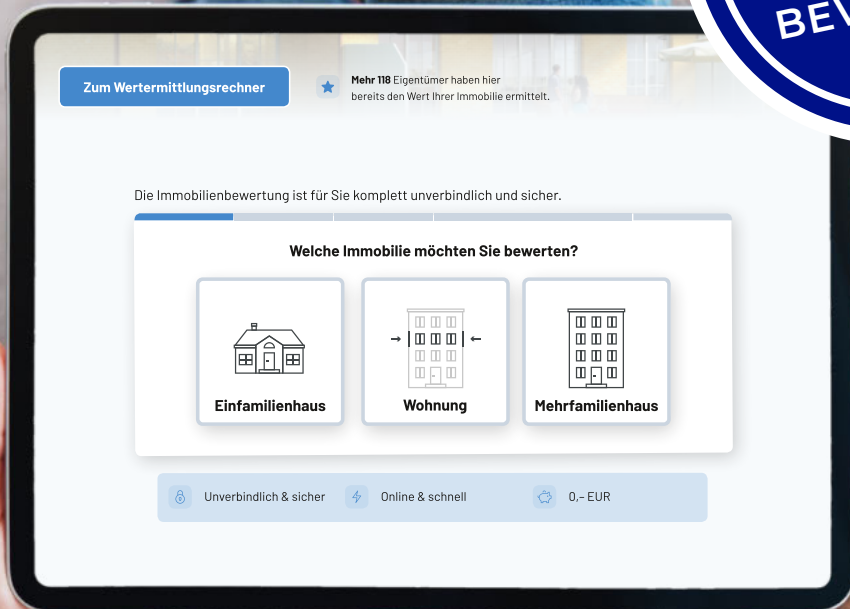
**Ist die Klimaanlage so leistungsstark, dass eine regelmäßige Inspektion nötig ist?**

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

**WICHTIGER HINWEIS:**

- Sie haben Probleme, alle Informationen zu sammeln?
  - Sie sind sich bei einigen Punkten unsicher? Kein Problem!
  - Wir unterstützen Sie gerne beim Zusammentragen der Daten.
  - Wenn Sie möchten, können wir als Makler auch für Sie einen Energieausweis erstellen lassen – für Sie ganz ohne Aufwand. Kommen Sie einfach auf uns zu.
- 
-

**JETZT  
UNVERBINDLICH  
ONLINE  
BEWERTEN.**



**Wissen, woran man ist.**

**KENNEN SIE DEN WERT  
IHRER IMMOBILIE?**

Bewerten Sie jetzt Ihre Immobilie unverbindlich online unter:

**[www.dischinger-immobilien.de](http://www.dischinger-immobilien.de)**



Einfach mit der Kamera-App Ihres Smartphones scannen und direkt zur Immobilienbewertung gelangen.



## SIE HABEN FRAGEN?

Vereinbaren Sie jetzt einen persönlichen Termin!

Wir nehmen uns gerne für Sie Zeit.



Christian Dischinger  
Geschäftsführer / Inhaber



**CHRISTIAN DISCHINGER - UNTERNEHMEN FÜR IMMOBILIEN-  
WIRTSCHAFT**

**Augustenstr. 11  
93049 Regensburg**

**Telefon: 0941 30787400  
E-Mail: [info@dischinger-immobilien.de](mailto:info@dischinger-immobilien.de)**

**[www.dischinger-immobilien.de](http://www.dischinger-immobilien.de)**

---