

Energieausweis nach GEG: Bedarfs- vs. Verbrauchs-Variante — und welche Pflichtangabe in der Verkaufsanzeige fehlt

Energieausweis in der Praxis: Bedarfs-Ausweis vs.
Verbrauchs-Ausweis, GEG-Pflichtangaben, Effizienzklasse,
CO₂-Emissionen

Inhalt

- 01 Was der Energieausweis ist

- 02 Bedarfs-Ausweis und Verbrauchs-Ausweis — der zentrale Unterschied

- 03 Wann welcher Ausweis zulässig ist

- 04 Inhalt eines Energieausweises

- 05 Pflichtangaben in Vermarktungsanzeigen — die Falle

- 06 Aushändigung beim Verkauf und bei der Vermietung

- 07 Energieausweis bei der WEG

- 08 Häufiger Fehler: abgelaufener Ausweis

- 09 Praxis-Beispiel: WEG mit 18 Einheiten

- 10 Wie ImmoGenio den Energieausweis abbildet

- 11 Verbindungen zu anderen Themen

- 12 Wo wir stehen

EIN EIGENTÜMER EINER EIGENTUMSWOHNUNG IN MÜNCHEN ENTSCHEIDET SICH ANFANG MÄRZ, SEINE Wohnung zu verkaufen. Er fotografiert die Räume, schreibt einen Inseratstext, lädt die Anzeige auf zwei der grossen Immobilienportale hoch und wartet auf Interessenten. Drei Wochen später erreicht ihn ein Schreiben einer Wettbewerbszentrale: Die Anzeige verstösst gegen § 87 GEG, weil die Effizienzklasse fehlt. Beigefügt ist eine strafbewehrte Unterlassungserklärung und eine Kostenrechnung über mehrere hundert Euro. Der Eigentümer hatte den Energieausweis vorliegen — er hatte nur vergessen, die Klasse in das Inserat aufzunehmen.

Dieser Fall ist kein Einzelfall. Pflichtangaben in Verkaufs- und Vermietungsanzeigen sind seit Jahren ein wiederkehrendes Abmahnthema, und mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung 2024 hat sich an dieser Pflicht nichts geändert. Wer eine Immobilie vermarktet, ohne die im Energieausweis ausgewiesenen Werte korrekt zu kommunizieren, riskiert ein Bussgeld nach § 108 GEG bis zu 10.000 Euro — und in der Praxis weit häufiger eine wettbewerbsrechtliche Abmahnung durch Mitbewerber oder Verbraucherschutzverbände.

Dieser Artikel erklärt, was der Energieausweis ist, welche zwei Varianten es gibt, welche davon zulässig ist, welche Werte das Dokument enthalten muss und welche dieser Werte in jeder Vermarktungsanzeige stehen müssen. Er richtet sich an Eigentümer, Mietverwalter, WEG-Verwalter, Käufer und Verkäufer.

Was der Energieausweis ist

Der Energieausweis ist ein behördlich geregeltes Dokument, das die energetische Qualität eines Gebäudes beschreibt. Er ist nach § 80 Abs. 5 GEG zehn Jahre ab Ausstellungsdatum gültig. Pflicht ist er bei jedem Verkauf, jeder Vermietung, jeder Verpachtung und im Erbfall, sobald das Objekt erneut vermarktet wird. Wer ein Gebäude ausschliesslich selbst nutzt und nicht plant, es zu verkaufen oder zu vermieten, braucht keinen Ausweis.

Erstellen darf den Ausweis nur, wer nach § 88 GEG dazu berechtigt ist — typischerweise BAFA-zugelassene Energieberater, Architekten oder Ingenieure mit entsprechender Qualifikation. Der Eigentümer selbst darf den Ausweis nicht ausstellen, auch dann nicht, wenn er die Verbrauchsdaten kennt.

Bedarfs-Ausweis und Verbrauchs-Ausweis — der zentrale Unterschied

Das GEG unterscheidet zwei methodisch grundverschiedene Varianten des Energieausweises:

Der **Bedarfs-Ausweis** nach § 81 GEG basiert auf einer rechnerischen Bedarfsermittlung nach DIN V 18599. Bauphysik, Aussenwände, Fenster, Dach, Heizungssystem und Lüftung werden modelliert und gegen ein Standardklima sowie ein normiertes Nutzerprofil gerechnet. Das Ergebnis ist standortunabhängig und reproduzierbar — zwei Energieberater kommen bei gleichem Gebäude zu vergleichbaren Werten. Der Bedarfs-Ausweis bildet jedoch nicht ab, wie das Gebäude tatsächlich genutzt wird, sondern wie es sich unter Standardbedingungen verhalten würde.

Der **Verbrauchs-Ausweis** nach § 82 GEG nutzt die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserverbräuche der letzten drei Abrechnungsperioden. Heizenergie wird klima-bereinigt nach VDI 3807 (oder einem gleichwertigen Verfahren), Strom für die Allgemeinbeleuchtung wird unbereinigt aufgenommen. Der Verbrauchs-Ausweis spiegelt damit das reale Nutzerverhalten — ein einzelner sparsamer Bewohner kann einen sehr guten Verbrauchswert produzieren, eine grosse Familie mit hohen Heizgewohnheiten den umgekehrten Effekt. Beide können dasselbe Gebäude unterschiedlich teuer aussehen lassen.

Wann welcher Ausweis zulässig ist

Das GEG schreibt vor, in welchen Fällen welche Variante erlaubt ist:

Bedarfs-Ausweis ist Pflicht für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und die nicht nachträglich auf das Niveau der Wärmeschutzverordnung 1977 (WSchVO 77) gebracht worden sind. Diese Konstellation betrifft viele kleinere Bestandsgebäude — und der Gesetzgeber will gerade dort eine berechnete, vergleichbare Aussage erzwingen, weil bei alten Häusern der reale Verbrauch oft den schlechten Bauzustand verschleiert.

Wahlrecht zwischen Bedarf und Verbrauch besteht, sobald das Gebäude mindestens fünf Wohneinheiten hat, oder der Bauantrag nach dem 1. November 1977 gestellt wurde, oder das Gebäude die WSchVO 77 erfüllt. In dieser Konstellation darf der Eigentümer wählen — und in der Praxis fällt die Wahl fast immer auf den günstigeren Verbrauchs-Ausweis, weil er deutlich preiswerter zu erstellen ist (typischerweise 80 bis 150 Euro, gegenüber 400 bis 800 Euro für einen Bedarfs-Ausweis).

Voraussetzung für Verbrauchs-Ausweis sind 36 Monate lückenlose Verbrauchsdaten. Bei Neubauten oder nach grösseren Umbauten, in deren Folge die Heizung gewechselt wurde, liegt diese Datenbasis nicht vor — dann muss zwingend ein Bedarfs-Ausweis ausgestellt werden, auch wenn das Wahlrecht eigentlich offen wäre.

Inhalt eines Energieausweises

Jeder Energieausweis enthält eine festgelegte Liste von Pflichtangaben. Die wichtigsten sind:

Der **Endenergiebedarf** beziehungsweise **Endenergieverbrauch** in kWh/(m²·a) beziffert die Energiemenge, die im Gebäude für Heizung und Warmwasser eingesetzt wird — also die Menge, die der Eigentümer einkauft. Dieser Wert ist für Mieter und Käufer der greifbarste, weil er direkt mit den späteren Energiekosten korreliert.

Der **Primärenergiebedarf** in kWh/(m²·a) gewichtet die Endenergie mit dem Primärenergiefaktor des jeweiligen Energieträgers — Strom mit einem Faktor grösser eins, Holz mit einem Faktor deutlich unter eins. Der Primärenergiewert ist die Grösse, an der das GEG Neubau-Anforderungen festmacht; er ist für die ökologische Bewertung relevanter als die Endenergie.

Die **Effizienzklasse von A+ bis H** verdichtet den Endenergiebedarf in eine farbcodierte Skala nach GEG-Anlage 10. Klasse A+ steht für einen Endenergiebedarf von weniger als 30 kWh/(m²·a), Klasse H für mehr als 250 kWh/(m²·a). Dazwischen liegen die Stufen A, B, C, D, E, F und G in Abständen von rund 25 bis 50 kWh. Die Effizienzklasse ist mittlerweile der Wert, den Käufer und Mieter in Inseraten zuerst sehen — er prägt die Wahrnehmung stärker als jede absolute Zahl.

Die **CO₂-Emissionen** in kg/(m²·a) sind seit dem 1. Mai 2021 Pflichtangabe im Energieausweis. Sie übersetzen den Energieverbrauch in eine Treibhausgas-Bilanz und sind damit der direkte Anknüpfungspunkt für ESG-Berichte und CO₂-Absenkpfade nach EU-Taxonomie.

Hinzu kommen Angaben zu den **wesentlichen Energieträgern** (Erdgas, Heizöl, Strom, Fernwärme, Holz, Wärmepumpen-Strom etc.), zum **Anteil erneuerbarer Energien**, zur **Lüftungsart**, zum **Baujahr** und zu **Modernisierungsempfehlungen** nach § 84 GEG. Die Empfehlungen sind eine eigene Anlage des Ausweises und nennen konkrete energetische Massnahmen mit Kosten- und Einspar-Schätzung — sie sind nicht verpflichtend umzusetzen, aber sie sind ein wichtiger Datenpunkt für jeden Käufer.

Pflichtangaben in Vermarktungsanzeigen — die Falle

Hier liegt der häufigste Fehler in der Praxis. Die §§ 87 und 87a GEG verpflichten Verkäufer und Vermieter, in jeder Verkaufs- oder Vermietungsanzeige eine festgelegte Liste von Werten aus dem Energieausweis zu nennen. Diese Liste umfasst:

- Die **Art des Ausweises** (Bedarfs- oder Verbrauchs-Ausweis).
- Den **Endenergiebedarf** beziehungsweise **Endenergieverbrauch** in kWh/(m²·a).

- Den **wesentlichen Energieträger** der Heizung.
- Das **Baujahr** des Gebäudes laut Ausweis.
- Die **Effizienzklasse** von A+ bis H.

Fehlt einer dieser Werte, ist die Anzeige unvollständig und kann nach § 108 GEG mit einem Bussgeld bis zu 10.000 Euro geahndet werden. In der Praxis verhängen Bauaufsichtsbehörden dieses Bussgeld eher selten und auch nicht in der Maximalhöhe – viel relevanter ist die wettbewerbsrechtliche Abmahnung. Die Wettbewerbszentrale, der Verband Sozialer Wettbewerb und einige Verbraucherschutzverbände scannen Inserate systematisch und mahnen unvollständige Anzeigen ab. Eine einzelne Abmahnung kostet zwischen 200 und 1.500 Euro und nervt den Eigentümer mit strafbewehrten Unterlassungserklärungen, deren Verletzung später teurer wird als die ursprüngliche Pflichtverletzung.

Wer also inseriert, sollte vor dem Hochladen jedes Inserat gegen die fünf Pflichtangaben prüfen – egal ob auf einem grossen Portal, im Aushang im Schaufenster oder im Auftrag eines Maklers.

Aushändigung beim Verkauf und bei der Vermietung

Über die Anzeigenpflicht hinaus regelt das GEG die Aushändigung des Energieausweises:

Beim **Verkauf** muss der Energieausweis dem Käufer **spätestens bei Abschluss des Kaufvertrags** in Kopie ausgehändigt werden. In der Praxis legt der Notar eine Kopie zur Vertragsurkunde, sodass die Aushändigung dokumentiert ist. Wer den Ausweis erst nachreicht, riskiert wiederum ein Bussgeld nach § 108 GEG.

Bei der **Vermietung** muss der Ausweis dem neuen Mieter **spätestens beim Bezug der Wohnung** ausgehändigt werden – ebenfalls in Kopie. Im Anbahnungsstadium genügt die Vorlage zur Einsicht; der Mieter hat aber das Recht, den Ausweis bereits bei der Wohnungsbesichtigung zu sehen, und der Vermieter sollte das aktiv anbieten, weil es Vertrauen schafft und spätere Streitigkeiten vermeidet.

Energieausweis bei der WEG

Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft betrifft der Energieausweis das Gemeinschaftseigentum – also Heizungsanlage, Aussenwände, Fenster, Dach. Bestellt wird er üblicherweise vom Verwalter im Auftrag der Gemeinschaft, nach Beschluss in der Eigentümerversammlung. Die einfache Mehrheit nach § 25 WEG genügt; ein qualifiziertes Quorum ist nicht erforderlich.

Die Kosten werden nach dem in der Teilungserklärung festgelegten Schlüssel umgelegt — meist nach Miteigentumsanteilen. Bei einer WEG mit 18 Einheiten und einem Verbrauchs-Ausweis-Preis von rund 200 Euro entfällt auf jede Einheit damit ein einstelliger Euro-Betrag. Der Ausweis liegt anschliessend zentral beim Verwalter und wird auf Anforderung an verkaufende oder vermietende Eigentümer kopiert.

Häufiger Fehler: abgelaufener Ausweis

Ein klassischer Stolperstein ist die Zehn-Jahres-Frist. Ein Energieausweis aus dem Mai 2014 ist seit Mai 2024 abgelaufen — wer im Sommer 2024 eine Wohnung in dem betreffenden Gebäude vermieten oder verkaufen will, hat keinen gültigen Ausweis mehr und kann die Pflichtangaben nicht erfüllen. Die Lösung ist nur eine: rechtzeitig einen neuen Ausweis bestellen, idealerweise sechs Monate vor Ablauf des alten, damit Termine bei Energieberatern realistisch zu vereinbaren sind.

WEG-Verwalter sollten die Ablaufdaten der Energieausweise aller von ihnen verwalteten Objekte zentral nachhalten. Wer das in einer Excel-Liste pflegt, wird irgendwann eine Frist übersehen — eine systematische Fristenüberwachung über die Verwaltungssoftware ist die robustere Lösung. Eine Übersicht über Aufbewahrungs- und Nachweisfristen geben wir im Beitrag zum [Archiv und zu Aufbewahrungsfristen](#).

Praxis-Beispiel: WEG mit 18 Einheiten

Eine WEG aus dem Baujahr 1985 hat 18 Wohneinheiten, eine zentrale Gas-Brennwertheizung und eine zentrale Warmwasserbereitung. Verbrauchsdaten der Jahre 2021 bis 2023 liegen lückenlos beim Hausverwalter vor. Der Verwaltungsbeirat entscheidet sich für einen Verbrauchs-Ausweis und beauftragt einen BAFA-zugelassenen Energieberater.

Der Energieberater wertet die Heizkosten- und Warmwasserabrechnungen der drei Abrechnungsperioden aus, klimabereinigt mit den Gradtagzahlen nach VDI 3807, und kommt auf einen Endenergieverbrauch von 152 kWh/(m²·a). Das ergibt nach GEG-Anlage 10 die Effizienzklasse E. Der Ausweis nennt Erdgas als wesentlichen Energieträger, das Baujahr 1985, die CO₂-Emissionen von 38 kg/(m²·a) und enthält Modernisierungsempfehlungen mit Schwerpunkt auf Aussenwand-Dämmung und Fensteraustausch.

Wenn ein Eigentümer der WEG nun seine Wohnung vermietet, erhält er vom Verwalter eine Kopie des Ausweises sowie eine vorgefertigte Pflichtangabe-Zeile für das Inserat: „Verbrauchs-Ausweis, Endenergie 152 kWh/(m²·a), Erdgas, Baujahr 1985, Effizienzklasse E.“ Diese Zeile fügt er unverändert in das Inserat ein — und ist damit § 87a GEG-konform.

Wie ImmoGenio den Energieausweis abbildet

In ImmoGenio liegt der Energieausweis als Datei in der Tabelle `dateien` mit dem Dokumenttyp „Energieausweis“ am jeweiligen Objekt. Der Verwalter trägt das Ausstellungsdatum ein; das System errechnet automatisch das Ablaufdatum (10 Jahre später) und legt eine Aufgabe sechs Monate vor Ablauf an, die den zuständigen Verwalter erinnert.

Die Pflichtangaben für die Vermarktung — Ausweistyp, Endenergie, Energieträger, Baujahr, Effizienzklasse — sind als strukturierte Felder am Energieausweis-Datensatz hinterlegt. Wenn ein Eigentümer oder ein Makler eine Vermietung oder einen Verkauf einleitet, generiert das System die gesetzeskonforme Pflichtangabe-Zeile als Textbaustein für das Inserat.

Was ImmoGenio in der aktuellen Version nicht leistet: die rechnerische Bedarfs-Ermittlung nach DIN V 18599. Diese Aufgabe bleibt beim Energieberater, weil sie spezialisierte Software, vor-Ort-Aufnahmen und eine Berechtigung nach § 88 GEG erfordert. Die Verwaltungssoftware ist die Datenhaltungs- und Fristen-Schicht — sie ersetzt nicht den Energieberater, aber sie verhindert, dass Fristen übersehen werden und Pflichtangaben falsch in Inserate einfließen.

Verbindungen zu anderen Themen

Der Energieausweis steht selten isoliert. Mit den Anforderungen der Sanierungspflicht aus dem Bedarfs-Ausweis ergeben sich häufig direkte Auslöser für Massnahmen — der Beitrag zum [GEG 2024 und der Sanierungspflicht](#) erklärt, wann der Wechsel der Heizung gesetzlich erzwungen wird und welche Übergangsfristen gelten.

Die im Ausweis ausgewiesenen CO₂-Emissionen sind ein zentraler Datenpunkt für ESG-Berichte und für die Bewertung von Stranding-Risiken nach EU-Taxonomie. Der Beitrag zu [ESG-Reporting, CO₂-Absenkpfeilen und Stranding-Asset-Risiken](#) zeigt, wie aus diesen Werten ein institutionsfähiges Reporting wird.

Wer auf Basis des Ausweises eine energetische Sanierung plant, stösst schnell auf das Förderlabyrinth der KfW und des BAFA — der Beitrag zu [BEG-Förderung und KfW-Effizienzhaus-Stufen](#) erklärt, warum Effizienzhaus-Stufen nicht identisch mit Energieausweis-Klassen sind und wie beide zusammenhängen.

Beim Verbrauchs-Ausweis liefern die Heizkostenabrechnungen die Datenbasis — der Beitrag zur [Heizkostenabrechnung nach VDI 3807](#) erklärt, wie Verbräuche korrekt erfasst und klimabereinigt werden.

Wo wir stehen

Die Dokumenten-Verwaltung mit Aufbewahrungs- und Ablauf-Fristen ist in ImmoGenio produktiv. Energieausweise werden zentral pro Objekt gespeichert, das Ablaufdatum wird automatisch überwacht, und die fünf Pflichtangaben für Inserate sind als strukturierte Felder verfügbar. Die rechnerische Bedarfs-Ermittlung ist nicht Bestandteil der Software und wird es auch nicht werden – diese Aufgabe gehört in die Hand qualifizierter Energieberater.

Kontakt

Wenn Sie als Verwalter, Eigentümer oder Beirat Fragen zur Pflege von Energieausweisen, zur Fristenüberwachung oder zur korrekten Übernahme der Pflichtangaben in Inserate haben, sprechen Sie uns an. Wir zeigen Ihnen, wie ImmoGenio die Dokumente, Fristen und Vermarktungs-Pflichtangaben verbindet – sodass Abmahnungen wegen unvollständiger Inserate strukturell ausgeschlossen sind.

Erreichbar unter kontakt@immogenio.de.