

Wohngebäude

Nichtwohngebäude

Angaben in Anzeigen bei Energieausweis nach EnEV 2014 (neuer Ausweis)

Art des Energieausweises: Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis		Art des Energieausweises: Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis	
Bedarfsausweis (bedarfsorientiert)	Verbrauchsausweis (verbrauchsorientiert)	Bedarfsausweis (bedarfsorientiert)	Verbrauchsausweis (verbrauchsorientiert)
Endenergiebedarf (z.B. 228,4 kWh/(m ² a))	Endenergieverbrauch (z.B. 228,4 kWh/(m ² a))	Endenergiebedarf getrennt für Strom u. Wärme	Endenergieverbrauch getrennt für Strom u. Wärme
Wesentlicher Energieträger Heizung (z.B. ZH-Gas, Öl)	Wesentlicher Energieträger Heizung (z.B. ZH-Gas, Öl)	Wesentlicher Energieträger Heizung	Wesentlicher Energieträger Heizung (z.B. ZH-Gas, Öl)
Baujahr	Baujahr	—	—
Energieeffizienzklasse (Klasse A+++ bis H)	Energieeffizienzklasse (Klasse A+++ bis H)	—	—

Angaben in Anzeigen bei Energieausweis nach EnEV 2007 oder EnEV 2009 (alter Ausweis)

Bedarfsausweis (bedarfsorientiert)	Verbrauchsausweis (verbrauchsorientiert)	Bedarfsausweis (bedarfsorientiert)	Verbrauchsausweis (verbrauchsorientiert)
Endenergiebedarf (z.B. 228,4 kWh/(m ² a))	Endenergieverbrauch (z.B. 228,4 kWh/(m ² a))	Endenergiebedarf getrennt für Strom u. Wärme	Endenergieverbrauch getrennt für Strom u. Wärme
Wesentlicher Energieträger Heizung (z.B. ZH-Gas, Öl)	Wesentlicher Energieträger Heizung (z.B. ZH-Gas, Öl)	Wesentlicher Energieträger Heizung	Wesentlicher Energieträger Heizung (z.B. ZH-Gas, Öl)
Baujahr	Baujahr	—	—

>> Endenergiekennwert muss **um 20 kWh/(m²a) erhöht** werden, wenn in ihm der Wert für Warmwasser nicht enthalten ist!



Wenn kein gültiger Energieausweis zu dem Zeitpunkt der Anzeigenschaltung vorliegt, müssen die Energiekennwerte nicht angegeben werden. Spätestens beim Besichtigungstermin ist der Inserent allerdings verpflichtet den Energieausweis vorzuzeigen!

Abkürzungen

Beschreibung	Abkürzung
Art des Energieausweises	
Verbrauchsausweis	V
Bedarfsausweis	B
Energiekennwerte	
257,65 kWh/(m ² a)	z.B. 257,65 kWh
Wesentliche Energieträger	
Koks, Braunkohle, Steinkohle	Ko
Zentralheizung	ZH
Heizöl	Öl
Erdgas, Flüssiggas	Gas
Fernwärme aus Heizwerk o. KWK	FW
Etagenheizung	EH
Ofenheizung	OH

Beschreibung	Abkürzung
Brennholz, Holzpellets, Holzhackschnitzel	Hz
Elektrische Energie (auch Wärmepumpe), Strommix	E
Baujahr	
Baujahr 1997	Bj. 1997
Energieeffizienzklasse	
z.B. Energieeffizienzklasse B	z.B. Kl. B

Mögliche Abkürzung:

V, 122 kWh, Gas-ZH, FW, Bj. 1962, Kl. D

In der Nordwest-Zeitung wird im Kleinanzeiger und im Immobilienteil am Samstag ein Abkürzungsverzeichnis abgedruckt, welches den Leser auf die Bedeutung der Abkürzungen hinweist.

So könnten die Anzeigen für Wohngebäude bei einem **alten** Energieausweis ab dem 1. Mai 2014 aussehen:

Whg. in Oldenburg, 2 ZKB, 60 m² Wfl., zentrale Lage, Stellplatz, EBK, Balkon, Bj. 2001, Gas-ZH, Verbrauchsausweis m. Endenergie, 150 kWh/m²a, 300 € KM, ☎ 0441/1234567

So könnten die Anzeigen für Wohngebäude bei einem **neuen** Energieausweis ab dem 1. Mai 2014 aussehen:

EFH in Oldenburg, 128 m² Wfl., 800 m² Grdst., zentral, Bj. 1998, Balk., Stellplatz, EBK, 3 ZKB, Gas-ZH, Bedarfsausweis mit Endenergie, 122 kWh/(m²a), Klasse B, 700,- € KM, ☎ 0441/12367

So könnten die Anzeigen für Nichtwohngebäude bei einem **alten und neuen** Energieausweis ab dem 1. Mai 2014 aussehen:

Büroräume in Brake, 90 m² Nutzfl., zentrale Lage, 3 Stellplätze, getr. WCs, kl. Garten, Gas-ZH, Verbrauchsausweis m. Endenergie, 150 kWh/m²a, 300 € KM, ☎ 0441/1234567



■ **Doppelhaushälfte in Stuttgart-Vaihingen**, Wohnfläche 180 qm, 6 Zimmer, 250 qm Grundstücksfläche, Garage, zentrumsnah, Baujahr 1996, Gas-Brennwert-Heizung, Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 98 kWh/m²a, Effizienzklasse C, KM 1.800 EUR, NK 95 EUR zzgl. Heizung, ab sofort, **Muster Immobilien 0711/123456**

FAQs - Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

✓ Was ist neu ab dem 1. Mai 2014?

- **Verschärfung der primärenergetischen Anforderungen** (Gesamtenergieeffizienz) an neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude um 25 Prozent ab 1.1.2016. Die Wärmedämmung der Gebäudehülle muss zudem im Schnitt etwa 20 Prozent besser ausgeführt werden.
- **Heizkessel**, die **mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen** betrieben werden und nach dem 1.1.1985 eingebaut wurden, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizkessel vor 1985 eingebaut, dürfen diese schon ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel sowie für bestimmte selbstnutzende Ein- und Zweifamilienhausbesitzer.
- **Neuskalierung des Bandtachs** im Energieausweis für Wohngebäude bis 250 kWh/(m²a) und Stärkung der Modernisierungsempfehlungen. **Der Bandtacho wird zusätzlich durch Energieeffizienzklassen von A+ bis H ergänzt.**
- Verkäufer und Vermieter von Immobilien sind künftig verpflichtet, den Energieausweis an Käufer bzw. Mieter zu übergeben. **Der Energieausweis muss bereits bei der Besichtigung vorgelegt werden.**
- **Energetische Kennwerte** (Endenergie) müssen künftig im Falle des Verkaufs oder der Vermietung **in Immobilienanzeigen** angegeben werden. **Liegt ein Energieausweis mit Energieeffizienzklasse vor, muss die entsprechende Einstufung auch veröffentlicht werden.**
- **Erweiterung der Aushangpflicht** für Energieausweise (gilt für öffentliche Gebäude mit starkem Publikumsverkehr ab 250 m² Nutzfläche und entsprechende private Gebäude ab 500 m² Nutzfläche).
- **Senkung des Primärenergiefaktors** von Strom auf 2,4 und ab 2016 auf 1,8.
- Einführung von **Stichprobenkontrollen für Energieausweise.**

FAQs - Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

✓ Welche Angaben muss ich in den Immobilienanzeigen machen?

Dies kann pauschal nicht beantwortet werden. Es hängt davon ab, ob es sich bei der Immobilie um ein **Wohngebäude** (z.B. Wohnung, Haus) oder ein **Nichtwohngebäude** (Gewerbeobjekt) handelt. Zudem unterscheiden sich die anzugebenden Daten je nachdem, ob Sie einen **älteren Energieausweis** oder einen **neuen Energieausweis** (Ausstelldatum ab 1. Mai 2014) besitzen. Bei älteren Energieausweisen muss die Energieeffizienzklasse nicht angegeben werden.

Zur Vereinfachung finden Sie eine Tabelle mit allen Pflichtangaben am Anfang dieses Dokuments.

✓ Was mache ich, wenn ich keinen Energieausweis habe?

Grundsätzlich gilt: Wenn kein gültiger Energieausweis zu dem Zeitpunkt der Anzeigenschaltung vorliegt, müssen die **Energiekennwerte nicht angegeben** werden. Spätestens beim **Besichtigungstermin** bin ich als Verkäufer/Vermieter allerdings verpflichtet den Energieausweis vorzuzeigen! (Energieausweise haben auch immer ein Ausstelldatum, woran erkannt werden kann, ob der Ausweis schon bei der Anzeigenschaltung vorgelegen hat)

✓ Ab wann gelten die Vorschriften?

Die Pflichtangaben müssen ab dem **1. Mai 2014** in allen Immobilienanzeigen enthalten sein. Sollten die Angaben fehlen, kann dies aber erst **ab dem 1. Mai 2015 als Ordnungswidrigkeit** geahndet werden.

FAQs - Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

✓ Was mache ich, wenn ich einen älteren Energieausweis besitze?

Energieausweise sind jeweils 10 Jahre gültig. Sie können also Ihren älteren Energieausweis für die Anzeigenschaltung nutzen und müssen sich nicht eigens einen neuen Ausweis erstellen lassen. Allerdings ist hier noch nicht die **Energieeffizienzklasse** ausgewiesen. Aus diesem Grund kann der Wert in der Anzeige rausgelassen oder freiwillig angegeben werden.

Der Effizienzkennwert kann anhand folgender Tabelle ermittelt werden:

Energieeffizienzklasse	Endenergie [kWh/(m ² *a)]
A +	< 30
A	< 50
B	< 75
C	< 100
D	< 130
E	< 160
F	< 200
G	< 250
H	> 250

✓ Wer ist verantwortlich?

Verantwortlich für die Einhaltung dieser Pflicht ist immer der **Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber**. Dies ist selbst dann der Fall, wenn er für die Schaltung der Anzeige einen Dritten, z. B. einen Makler oder Verwalter, beauftragt.

✓ Was passiert, wenn man sich nicht an die Vorgaben hält?

Wer als Verkäufer, Vermieter, Verpächter oder Leasinggeber nicht sicherstellt, dass in den entsprechenden Immobilienanzeigen die oben genannten Pflichtangaben enthalten sind, begeht eine Ordnungswidrigkeit. Diese kann mit einem **Bußgeld von bis zu 15.000 Euro** geahndet werden. Auch wenn ein beauftragter Dritter die Pflichtangaben weglässt, droht dem Auftraggeber das Bußgeld.

FAQs - Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

✓ Was ist der Unterschied zwischen einem Bedarfs- und einem Verbrauchsausweis?

Beim **verbrauchsorientierten** Ausweis wird der tatsächliche Verbrauch einer Immobilie zu Grunde gelegt, beim **bedarfsorientierten** wird der Energiebedarf eines Hauses aufgrund seiner Bauweise berechnet. Im ersten Fall hängt das Ergebnis maßgeblich von den Bewohnern ab. Wer viel zu Hause ist, der verbraucht zwangsläufig mehr Energie als Menschen, die tagsüber auswärts arbeiten. Der bedarfsorientierte Ausweis setzt eine umfangreiche bautechnische Untersuchung voraus, die dann auch im dazugehörigen Gutachten detaillierte Werte liefert, verbunden mit konkreten Hinweisen zur energetischen Verbesserung der Bausubstanz.

✓ Welchen Energieausweis benötige ich für welche Immobilie?

Der bedarfsorientierte Energieausweis ist seit dem 1.10.2007 für alle Neubauten vorgeschrieben.

Bei Verkauf und Vermietung älterer Gebäude ist der bedarfsorientierte Energieausweis vorgeschrieben, wenn:

Der Ausweis ab dem 1.10.2008 ausgestellt wurde und es ein **Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen** ist, bei dem der **Bauantrag vor dem 1. 11. 1977** gestellt wurde und das Haus nicht den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (vom 1.11. 1977) entspricht oder wenigstens später nicht energetisch so verbessert wurde, dass es der Wärmeschutzverordnung (vom 1.11.1977) entspricht.

Im Übrigen herrscht Wahlfreiheit. Insbesondere bei Häusern mit mehr als fünf Wohnungen ist sowohl der Bedarfs- als auch der Verbrauchsausweis zulässig.

✓ Wo erhalte ich einen Energieausweis?

Der Energieausweis muss von qualifizierten **Fachleuten** (z.B. Vor-Ort-Berater, Energieberater, Energiefachberater) ausgestellt werden.

Bei einem **Bedarfsausweis** wird sogar dringend empfohlen ihn von einer Fachkraft bei einer Vor-Ort-Besichtigung ausstellen zu lassen. Gerade bei älteren Gebäuden ist eine seriöse Beurteilung sonst nicht möglich.

Lediglich beim **verbrauchsorientierten Ausweis** ist die schriftliche oder telefonische Übermittlung der Werte risikolos.

Die im Internet angebotenen **Online-Energieausweise** werden ohne Vor-Ort-Begehung und fachmännische Datenaufnahme erstellt. Die Daten des Hauses tragen Sie als Eigentümer selbst ein und sind damit für die Richtigkeit der Werte verantwortlich. Dieses Verfahren wird derzeit noch vom Gesetzgeber akzeptiert.