

Energieausweis:

Diese grundlegenden Änderungen gelten ab 01.01.2027

Beim Gebäudemodernisierungsgesetz ging es zuletzt Schlag auf Schlag: Das Änderungsgesetz wurde am 28. Juli 2026 im Bundesgesetzblatt verkündet. Erste Teile traten bereits am 29. Juli 2026 in Kraft.

Für die wesentlichen Änderungen bei Energieausweisen gilt jedoch ein späterer Stichtag. Bis einschließlich 31. Dezember 2026 werden Energieausweise grundsätzlich noch nach den bisherigen Regelungen ausgestellt.:

Ab dem 1. Januar 2027 gelten neue Vorgaben für Energieausweise



- **Mehr Wahlfreiheit bei reinen Wohngebäuden:** Bei bestehenden Gebäuden, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, kann bei Verkauf, Vermietung und vergleichbaren Anlässen grundsätzlich zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis gewählt werden. Voraussetzung für einen Verbrauchsausweis sind geeignete und vollständige Verbrauchsdaten. Für Neubauten und bestimmte umfassende Änderungen bleibt die energetische Bilanzierung erforderlich.
- **Nur noch zwei Verbrauchsjahre:** Für einen neuen Verbrauchsausweis werden künftig Verbrauchsdaten aus zwei statt drei Jahren benötigt. Das Ende der jüngsten Abrechnungsperiode darf höchstens 18 Monate zurückliegen.
- **Nichtwohngebäude:** Für neu auszustellende Energieausweise von Nichtwohngebäuden ist ab 2027 grundsätzlich eine energetische Bilanzierung erforderlich. Neue Verbrauchsausweise sind für Nichtwohngebäude dann nicht mehr vorgesehen.
- **Gemischt genutzte Gebäude:** Baulich einheitliche Wohn- und Geschäftshäuser erhalten grundsätzlich einen gemeinsamen Energieausweis. Unterscheiden sich die Nutzungsbereiche wesentlich, können diese innerhalb der gemeinsamen Berechnung in Zonen unterteilt werden.
 - **Baudenkmäler:** Die bisherige allgemeine Ausnahme entfällt. Wird ein Baudenkmal verkauft, vermietet, verpachtet oder verleast und liegt kein gültiger Energieausweis vor, kann künftig ebenfalls ein Energieausweis erforderlich sein.
 - **Vertragsverlängerungen:** Auch die Verlängerung eines Miet-, Pacht oder Leasingvertrags kann künftig die Energieausweispflicht auslösen, sofern das Gebäude noch kein gültiger Ausweis vorhanden ist.
 - **nNeue Effizienzklassen für Nichtwohngebäude:** Nichtwohngebäude erhalten erstmals Energieeffizienzklassen von A bis G: Bei Wohngebäuden bleibt es bei der bekannten Skala von A+ bis H



Foto Copyright Adobe Stock

Bereits ausgestellte Energieausweise bleiben gültig

Die Neuregelung führt nicht dazu, dass vorhandene Energieausweise zum Jahreswechsel automatisch ungültig werden.

Ein ordnungsgemäß ausgestellter Energieausweis bleibt grundsätzlich bis zu seinem angegebenen Ablaufdatum gültig – in der Regel zehn Jahre ab Ausstellung. Das gilt auch für Verbrauchsausweise von Nichtwohngebäuden, die noch vor dem 1. Januar 2027 ausgestellt wurden.

Unser Tipp für Hausverwaltungen

Prüfen Sie jetzt insbesondere Ihre Nichtwohngebäude:

- Liegt noch kein gültiger Energieausweis vor?
- Läuft ein vorhandener Ausweis in absehbarer Zeit ab?
- Ist ein Verkauf, eine Vermietung, Verpachtung oder Vertragsverlängerung geplant?

In diesen Fällen kann es wirtschaftlich sinnvoll sein, noch bis zum 31. Dezember 2026 einen neuen Nichtwohngebäude-Verbrauchsausweis nach den bisherigen Vorschriften ausstellen zu lassen.

Ein rechtzeitig ausgestellter Verbrauchsausweis bleibt grundsätzlich zehn Jahre gültig. Ab dem 1. Januar 2027 ist für Nichtwohngebäude dagegen eine energetische Bilanzierung erforderlich – in der Praxis also ein Bedarfsausweis. Dieser erfordert in der Regel deutlich mehr Angaben zur Gebäudehülle, Anlagentechnik und Nutzung und ist daher meist aufwendiger und häufig auch teurer.

Wichtig: Entscheidend ist die rechtzeitige Ausstellung

Es reicht nicht aus, den Energieausweis erst am 31. Dezember zu bestellen. Damit der Ausweis noch nach den bisherigen Vorschriften erstellt werden kann, müssen die erforderlichen Unterlagen und Verbrauchsdaten vollständig vorliegen und die Ausstellung muss rechtzeitig abgeschlossen sein.

Warten Sie deshalb bei absehbarem Bedarf nicht bis zu den letzten Tagen des Jahres.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Prüfung, für welche Ihrer Nichtwohngebäude eine Neuerstellung noch im Jahr 2026 sinnvoll ist.



(Quelle: energieausweis.de/immoticket24)