

Bedarfsausweis für Immobilien: Wann er erforderlich ist und was er aussagt

Wer eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchte, benötigt in vielen Fällen einen Energieausweis. Der Bedarfsausweis bewertet die energetische Qualität eines Gebäudes anhand von Bausubstanz und Anlagentechnik. Besonders bei älteren Wohnhäusern kann er vorgeschrieben sein und liefert Käufern eine wichtige Orientierung zum energetischen Zustand.

Welcher Energieausweis ist nötig? Die gesetzlichen Regeln im Blick

Grundsätzlich gibt es zwei Varianten: den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Beim Verkauf, bei der Vermietung, Verpachtung oder beim Leasing muss für ein bestehendes Gebäude in der Regel ein gültiger Energieausweis vorliegen. Für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde, ist grundsätzlich ein Bedarfsausweis erforderlich. Eine Ausnahme gilt, wenn das Haus bereits bei den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1977 entsprach oder später auf dieses energetische Niveau gebracht wurde. Für Neubauten wird ebenfalls ein Energiebedarfsausweis erstellt. Welche Variante im Einzelfall zulässig oder vorgeschrieben ist, hängt daher wesentlich von Gebäudeart, Alter und energetischem Standard ab.



Foto: © Wordliner/Bild erstellt mit OpenAI's ChatGPT

Vom Gebäudezustand zum Kennwert: So entsteht der Bedarfsausweis

Für die Berechnung werden verschiedene Gebäudedaten betrachtet. Dazu zählen unter anderem Baujahr, Gebäudetyp, Nutzfläche, Konstruktion und energetische Qualität von Außenwänden, Dach, Fenstern und weiteren Bauteilen. Hinzu kommen Angaben zur Heizungsanlage, Warmwasserbereitung und gegebenenfalls zu Lüftungs- oder Kühltechnik. Aus diesen Informationen wird der rechnerische Energiebedarf des Gebäudes ermittelt.

Entscheidend ist also nicht, wie sparsam oder großzügig einzelne Bewohner heizen, sondern wie sich das Gebäude unter standardisierten Bedingungen energetisch verhält. Die Daten können vom Aussteller oder vom Eigentümer bereitgestellt werden; bereitgestellte Angaben müssen jedoch auf Plausibilität geprüft werden.



Was Kaufinteressenten erkennen: Mehr Transparenz über den energetischen Zustand

Der Bedarfsausweis zeigt unter anderem den Endenergiebedarf und den Primärenergiebedarf des Gebäudes. Bei Wohngebäuden wird außerdem eine Energieeffizienzklasse ausgewiesen. So können Interessenten Immobilien energetisch besser miteinander vergleichen und einschätzen, ob künftig eher niedrige oder höhere Aufwendungen für Energie zu erwarten sind. Gleichzeitig können die Angaben auf energetische Schwachstellen hinweisen. Der Ausweis ersetzt jedoch weder eine individuelle Heizkostenprognose noch eine ausführliche Gebäude- oder Sanierungsberatung. Er dient vor allem dazu, die energetischen Eigenschaften transparent und vergleichbar darzustellen.

Sie wissen nicht, welcher Energieausweis für Ihre Immobilie erforderlich ist? Wir prüfen Ihre Situation und unterstützen Sie bei den nächsten Schritten. Sprechen Sie uns gerne an.



Hinweise:

In diesem Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist. **Rechtlicher Hinweis:** Dieser Beitrag stellt keine Steuer- oder Rechtsberatung im Einzelfall dar. Bitte lassen Sie die Sachverhalte in Ihrem konkreten Einzelfall von einem Rechtsanwalt und/oder Steuerberater klären.