



**GUTACHTER
STEINBACH**

Registriernumm.

1

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	364,3 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Werten oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche (A_N) nach GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte ermöglichen **Erläuterungen** – siehe Seite 5. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 6).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Messungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** und Messungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energiebedarfs- und -verbrauchsausweis). ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** und Messungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energiebedarfs- und -verbrauchsausweis).

**Gratis
PDF
RATGEBER**

KOSTENLOSER RATGEBER FÜR KÄUFER, VERKÄUFER UND VERMIETER

Energieausweis richtig lesen

Was die Zahlen und Farben bedeuten, wo die Fallstricke liegen und was sich 2027 ändert.

- ✓ Seite 1 Schritt für Schritt erklärt
- ✓ Effizienzklassen A+ bis H
- ✓ Bedarf oder Verbrauch?
- ✓ Pflichten bei Verkauf und Vermietung

Michael Steinbach

Bausachverständiger und Immobilienbewerter
TÜV-SÜD-zertifizierter Gutachter

★★★★★ 4,9 von 5

www.gutachtersteinbach.de

VORWORT

Ein Blatt Papier, das viel verrät, wenn man es lesen kann.

Bei jeder Besichtigung liegt er auf dem Tisch, in jeder Immobilienanzeige stehen seine Werte: der Energieausweis. Trotzdem schauen die meisten nur auf die Farbe und die Buchstabenklasse.

Als Bausachverständiger erlebe ich oft, dass Käufer sich auf eine gute Klasse verlassen und später überrascht sind. Ein Verbrauchsausweis kann ein Haus schöner rechnen, als es ist, etwa wenn wenig geheizt wurde. Ein Bedarfsausweis hängt davon ab, welche Angaben der Aussteller hatte.

Dieser Ratgeber erklärt Ihnen Seite für Seite, worauf Sie achten sollten, wo die typischen Fallstricke liegen und was der Energieausweis über den tatsächlichen Zustand des Hauses nicht aussagt.

**Michael Steinbach**

Bausachverständiger und
Immobilienbewerter, TÜV-SÜD-
zertifizierter Gutachter

Was er zeigt

Eine Einschätzung, wie viel Energie das Gebäude für Heizung und Warmwasser braucht, eingeordnet in eine Effizienzklasse.

Wie lange er gilt

Zehn Jahre ab Ausstellung, auch wenn das Haus inzwischen modernisiert wurde.

Was er nicht zeigt

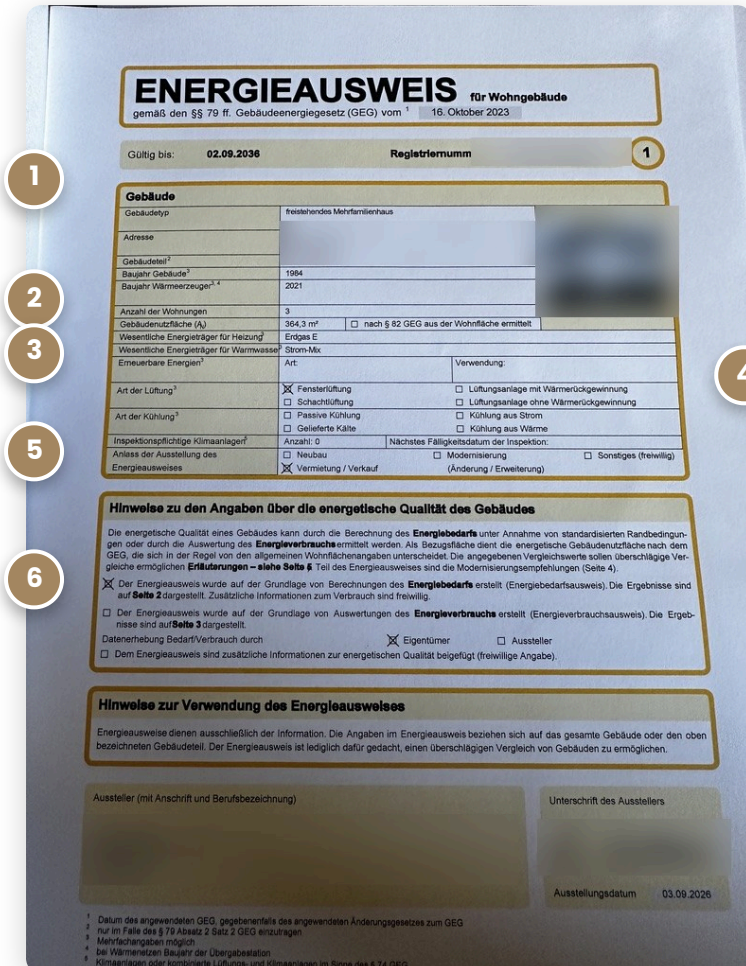
Schäden, Feuchtigkeit, Zustand von Dach und Haustechnik oder anstehende Sanierungskosten.

Wofür er gedacht ist

Für einen groben Vergleich zwischen Gebäuden, nicht als Nachweis über den Zustand oder die künftigen Heizkosten.

DIE ERSTE SEITE

Diese Angaben sollten Sie prüfen



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **02.09.2036** Registriernummer: **1**

Gebäude

Gebäudetyp: freistehendes Mehrfamilienhaus

Adresse: [redacted]

Gebäudeart¹: [redacted]

Baujahr Gebäude²: 1984

Baujahr Wärmeerzeuger^{3,4}: 2021

Anzahl der Wohnungen: 3

Gebäudenutzfläche (A): 364,3 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt

Wesentliche Energieträger für Heizung: Erdgas E

Wesentliche Energieträger für Warmwasser: Strom-Mix

Erneuerbare Energien⁵: Art: [redacted] Verwendung: [redacted]

Art der Lüftung¹: ☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Art der Kühlung¹: ☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme

Inspektionsspezifische Klimaanlage⁶: Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: [redacted]

Anlass der Ausstellung des Energieausweises: ☒ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen. **Erläuterungen – siehe Seite 5** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung): [redacted] Unterschrift des Ausstellers: [redacted]

Ausstellungsdatum: 03.09.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls das angewendete Änderungsgesetz zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation
⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

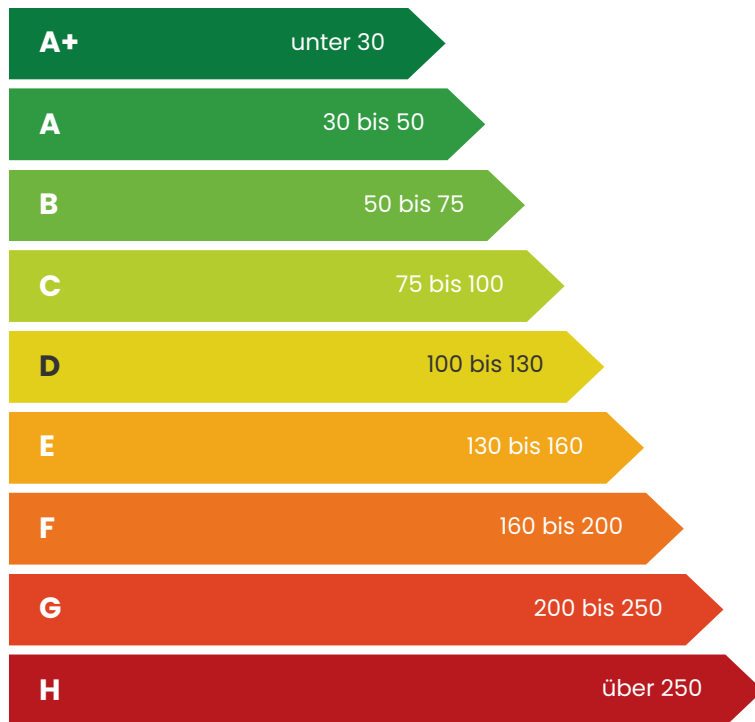
- 1 Gültig bis.** Ein Energieausweis gilt zehn Jahre. Ist er abgelaufen oder fehlt er, sollten Sie nachfragen. Bei Verkauf und Vermietung muss ein gültiger Ausweis vorliegen.
- 2 Baujahr Gebäude und Wärmeerzeuger.** Ein älteres Haus mit neuer Heizung kann besser aussehen, als die Gebäudehülle tatsächlich ist. Wie alt die Heizung ist, verrät viel über anstehende Kosten.
- 3 Gebäudenutzfläche.** Sie ist meist größer als die Wohnfläche. Kennwerte pro Quadratmeter wirken dadurch günstiger. Ein Vergleich mit der Wohnfläche im Exposé lohnt sich.
- 4 Energieträger.** Erdgas, Heizöl, Strom für eine Wärmepumpe oder Fernwärme: Davon hängen Kosten und künftige Pflichten ab, etwa durch steigende CO₂-Preise.
- 5 Anlass der Ausstellung.** Neubau, Modernisierung oder Vermietung und Verkauf. Ein Ausweis, der nur für den Verkauf erstellt wurde, ist nicht schlechter, aber prüfen Sie, auf welchen Angaben er beruht.
- 6 Bedarf oder Verbrauch.** Das Kreuz zeigt, um welche Art Ausweis es sich handelt. Das ist die wichtigste Angabe überhaupt. Mehr dazu auf Seite 5.

Achten Sie auch darauf, wer die Daten erhoben hat: der Eigentümer oder der Aussteller selbst. Bei Angaben des Eigentümers hat der Aussteller das Gebäude oft nicht selbst gesehen.

DIE FARBSKALA

Was die Klassen A+ bis H bedeuten

Bei Wohngebäuden wird der Endenergiekennwert in Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr einer Klasse zugeordnet. Je weiter oben, desto weniger Energie braucht das Haus.



A+ und A

Neubau oder umfassend energetisch saniert, meist mit Wärmepumpe.

B bis D

Gut gedämmt oder teilweise modernisiert.

E und F

Typischer unsanierter Bestand der 1970er bis 1990er Jahre.

G und H

Kaum gedämmt, oft alte Heizung. Hier ist mit größerem Sanierungsbedarf zu rechnen.

Werte in kWh/(m²·a), Endenergie, Einordnung grob.

EIN RECHENBEISPIEL

Ein Haus mit 150 m² Gebäudenutzfläche und einem Kennwert von 180 kWh/(m²·a), also Klasse F, braucht rund 27.000 kWh im Jahr. Bei einem Gaspreis von etwa 11 Cent pro kWh entspricht das rund 3.000 € Heizkosten jährlich. Dasselbe Haus in Klasse C mit 90 kWh/(m²·a) läge bei etwa der Hälfte. Die Werte sind vereinfacht und ohne Grundgebühren gerechnet.

DER WICHTIGSTE UNTERSCHIED

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis?

Bedarfsausweis

- Berechnet den Energiebedarf aus Bauteilen, Dämmung und Heiztechnik
- Unabhängig davon, wie die Bewohner heizen
- Besser vergleichbar zwischen verschiedenen Häusern
- Enthält Modernisierungsempfehlungen, die auf dem Gebäude beruhen
- Aufwendiger und teurer in der Erstellung

Verbrauchsausweis

- Beruht auf dem tatsächlichen Verbrauch der Vorjahre
- Stark abhängig vom Heizverhalten der Bewohner
- Ein sparsamer Single oder Leerstand rechnet ein Haus schön
- Eine große Familie lässt ein Haus schlechter aussehen
- Günstig und schnell erstellt

Die 5 typischen Fallstricke

Leerstand

Stand das Haus teilweise leer, ist ein Verbrauchsausweis kaum aussagekräftig.

Altes Heizverhalten

Ein älteres Ehepaar heizt oft nur wenige Räume. Ihr Verbrauch wird höher liegen.

Nutzfläche statt Wohnfläche

Durch die größere Bezugsfläche wirken die Kennwerte pro Quadratmeter günstiger.

Veraltete Modernisierung

Wurde nach der Ausstellung saniert, ist der Ausweis zu schlecht. Wurde vorher geschätzt, kann er zu gut sein.

Eigentümerangaben

Hat der Aussteller das Haus nicht gesehen, beruhen Bauteilwerte oft auf Annahmen.

Keine Aussage zu Schäden

Feuchte Wände, morschtes Holz oder ein undichtes Dach tauchen im Ausweis nicht auf.

Mein Rat: Nutzen Sie den Energieausweis als ersten Anhaltspunkt. Fragen Sie nach Heizkostenabrechnungen der letzten Jahre und lassen Sie den Zustand des Hauses bei ernsthaftem Interesse fachlich prüfen.

HINTER DEN ZAHLEN

Was im Energieausweis nicht steht

Der Energieausweis bewertet den Energiebedarf, nicht den Zustand. Diese Punkte finden Sie darin nicht, obwohl sie für Kaufpreis und Kosten oft entscheidender sind:



Feuchtigkeit

Ein feuchter Keller verschlechtert die Dämmwirkung und ist meist teuer in der Sanierung.



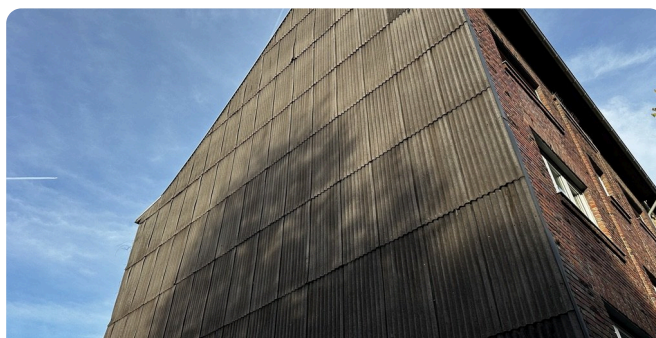
Zustand des Dachs

Ungedämmt, keine Unterspannbahn, alte Eindeckung: steht im Ausweis höchstens als Kennwert.



Wärmebrücken und Schimmel

Kalte Ecken und Laibungen zeigen sich erst bei der Begehung oder mit der Wärmebildkamera.



Schadstoffe

Asbest und alte Baustoffe beeinflussen jede spätere Modernisierung erheblich.

Pflichten und was sich 2027 ändert

Bei Verkauf und Vermietung

Ein gültiger Energieausweis ist Pflicht, auch beim Verkauf einer Eigentumswohnung.

Bei der Besichtigung

Der Ausweis muss spätestens bei der Besichtigung vorgelegt werden, nach Vertragsschluss übergeben.

In der Anzeige

Immobilienanzeigen müssen bestimmte Kennwerte enthalten, etwa Energiekennwert, Energieträger, Baujahr und Klasse.

Bußgeld

Verstöße können als Ordnungswidrigkeit mit Bußgeld geahndet werden.

Gültigkeit

Zehn Jahre. Bestehende Ausweise bleiben auch nach der Gesetzesänderung gültig.

Ausnahmen

Unter anderem für sehr kleine Gebäude. Für Baudenkmäler soll die Ausnahme auslaufen.

STAND OKTOBER 2026: FACHLICHE EINSCHÄTZUNG

Mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz, das seit dem 29.07.2026 das bisherige Gebäudeenergiegesetz ablöst, werden auch die Regeln zum Energieausweis an die EU-Gebäuderichtlinie angepasst. Nach den bisher veröffentlichten Informationen sollen die neuen Regeln zum Energieausweis ab dem 01.01.2027 gelten. Dazu gehören ein überarbeitetes Formular, geänderte Pflichtangaben in Anzeigen und für Wohngebäude die freie Wahl zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis. Bisher ist bei kleineren Wohngebäuden mit Bauantrag vor November 1977 ohne entsprechenden Wärmeschutz ein Bedarfsausweis vorgeschrieben. Prüfen Sie den genauen Stand vor der Ausstellung eines neuen Ausweises bei einem Energieberater.

Diese Einschätzung erfolgt aus Sicht des Sachverständigen und ersetzt keine Energie- oder Rechtsberatung.

[ZUM AUSDRUCKEN](#)

Checkliste für die Besichtigung

Mit diesen Fragen holen Sie bei der nächsten Besichtigung mehr aus dem Energieausweis heraus.

Den Ausweis prüfen

- ☐ Ist er noch gültig?
- ☐ Bedarfs- oder Verbrauchsausweis?
- ☐ Wer hat die Daten erhoben?
- ☐ Wurde seit der Ausstellung modernisiert?

Nachfragen

- ☐ Heizkostenabrechnungen der letzten drei Jahre
- ☐ Alter und Wartung der Heizung
- ☐ Wie viele Personen haben im Haus gewohnt?
- ☐ Gab es Leerstand?

Selbst ansehen

- ☐ Fenster: Baujahr, Verglasung, Dichtungen
- ☐ Dachboden: Dämmung vorhanden?
- ☐ Keller: Feuchtigkeit, Dämmung der Decke
- ☐ Heizraum: Typ und Zustand der Anlage

Weiterdenken

- ☐ Welche Modernisierungen stehen an?
- ☐ Welche Förderung ist möglich?
- ☐ Passt der Kaufpreis zu Klasse und Zustand?
- ☐ Fachliche Prüfung vor dem Notartermin

Sie möchten wissen, was hinter den Zahlen steckt?

Ich prüfe das Haus vom Keller bis zum Dach.

Jetzt anfragen →

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Mehr als eine Farbe auf dem Papier.



Der Energieausweis ist ein guter Anfang, aber kein Ersatz für einen Blick vom Fachmann. Bei der Hauskaufberatung prüfe ich Zustand, Schäden und Modernisierungsbedarf und ordne die Angaben im Energieausweis ein.

1

Kostenlose Ersteinschätzung

Sie schicken mir Exposé und Energieausweis. Ich sage Ihnen, worauf Sie achten sollten.

2

Begehung vor Ort

Vom Keller bis zum Dach, mit Feuchtemessung und Blick auf die Haustechnik.

3

Ehrliche Einschätzung

Zustand, Sanierungsbedarf und ob der Preis zum Haus passt.

Kaufen Sie das Haus, nicht nur die Energieklasse.

Hauskaufberatung in NRW ab 650 €. Termin in der Regel innerhalb von 4 Tagen.

[Kostenlose Ersteinschätzung anfragen →](#)[Anrufen: 0228 30402970](tel:022830402970)**Bonn**

0228 30402970

Essen

0201 56574868

Hamburg

040 228972049

Info@gutachtersteinbach.de | www.gutachtersteinbach.de

Hinweis: Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information, Stand Oktober 2026. Er ersetzt keine Energieberatung und keine Rechtsberatung. Die Klassengrenzen und das Rechenbeispiel sind vereinfacht. Rechtliche Ausführungen sind fachliche Einschätzungen aus Sicht des Sachverständigen. **Grundlagen:** §§ 79 bis 88 und 108 GEG bzw. Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), verkündet am 28.07.2026; Anlage 10 (Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden); Richtlinie (EU) 2024/1275 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Abgebildeter Energieausweis mit unkenntlich gemachten Objekt- und Ausstellerdaten. Fotos aus eigenen Begutachtungen.