

Energieausweis für den Verkauf: diese Daten braucht der Aussteller

Der Energieausweis ist beim Verkauf Pflicht und gehört ganz an den Anfang der Vorbereitung. Mit dieser Checkliste sammeln Sie alle Daten, bevor Sie den Aussteller beauftragen. Das spart Rückfragen und beschleunigt die Erstellung.

01 Grunddaten zum Gebäude

FÜR BEIDE AUSWEISARTEN

- ☐ **Baujahr des Gebäudes**
Aus Bauantrag oder Baubeschreibung. Das Baujahr entscheidet mit, welcher Ausweis zulässig ist.
- ☐ **Baujahr und Art der Heizungsanlage**
Typenschild am Kessel oder Protokoll des Schornsteinfegers.
- ☐ **Energieträger der Heizung**
Gas, Öl, Fernwärme, Wärmepumpe oder Pellets. Gehört später auch ins Inserat.
- ☐ **Wohnfläche bzw. Gebäudenutzfläche**
Aus der Wohnflächenberechnung. Schätzwerte führen zu falschen Kennwerten.
- ☐ **Anzahl der Wohneinheiten**
Relevant für die Frage, ob Sie den Ausweis frei wählen dürfen.
- ☐ **Anteil erneuerbarer Energien**
Solarthermie, Photovoltaik mit Speicher oder Wärmepumpe verbessern die Bewertung.

02 Für den Verbrauchsausweis

- ☐ **Heizkostenabrechnungen der letzten drei Abrechnungsjahre**
Lückenlos und zusammenhängend. Bei Gaszentralheizung reichen die Jahresabrechnungen des Versorgers.
- ☐ **Leerstandszeiten notieren**
Längerer Leerstand wird rechnerisch korrigiert, sonst fällt der Verbrauch zu günstig aus.
- ☐ **Art der Warmwasserbereitung**
Über die Heizung oder dezentral, etwa per Durchlauferhitzer. Das beeinflusst die Kennwerte.

03 Für den Bedarfsausweis

- ☐ **Grundrisse, Schnitte und Baubeschreibung**
Grundlage für die Berechnung der Gebäudehülle.
- ☐ **Angaben zur Dämmung mit Jahr**
Dach, Fassade, Kellerdecke. Auch Teilmaßnahmen zählen und verbessern das Ergebnis.
- ☐ **Fenster: Verglasung und Einbaujahr**
Einfach-, Doppel- oder Dreifachverglasung, möglichst mit Rechnung.
- ☐ **Nachweise über Modernisierungen**
Rechnungen zu Heizungstausch, Dämmung oder Fenstern. Ohne Beleg rechnet der Aussteller konservativ.
- ☐ **Fotos oder Vor-Ort-Termin einplanen**
Ein seriöser Bedarfsausweis braucht eine Aufnahme des Gebäudes.

04 Organisatorisches

- ☐ **Alten Ausweis auf Gültigkeit prüfen**
Energieausweise gelten zehn Jahre. Ein gültiger Ausweis reicht, auch vom Voreigentümer oder von der WEG.
- ☐ **Ausweisart festlegen**
Bei Wohngebäuden mit bis zu vier Wohnungen und Bauantrag vor November 1977 ist der Bedarfsausweis meist Pflicht, sofern nie umfassend modernisiert wurde.
- ☐ **Qualifizierten Aussteller wählen**
Energieberater, viele Architekten und Ingenieure oder Schornsteinfeger mit Zusatzqualifikation.
- ☐ **Kennwerte ins Inserat übernehmen**
Energieklasse, Endenergiewert, Energieträger und Baujahr sind Pflichtangaben in der Anzeige.
- ☐ **Ausweis für Besichtigungen bereitlegen**
Spätestens bei der Besichtigung unaufgefordert vorlegen, nach dem Kauf dem Käufer übergeben.

TIPP AUS DER PRAXIS

„Der Bedarfsausweis kostet mehr, ist bei kritischen Käufern aber das stärkere Argument. Und wer Modernisierungen mit Rechnung nachweist, bekommt oft eine bessere Klasse, als er erwartet hätte.“

Tobias Troendle, Geschäftsführer Strudel Immobilien



Tobias Troendle · Geschäftsführer

PERSÖNLICHE BERATUNG

Schwache Energieklasse, starker Verkauf

Wir besorgen den passenden Energieausweis, rechnen den Effekt auf Ihren Preis ehrlich durch und vermarkten Ihre Immobilie in Stuttgart mit Argumenten statt Abschlägen.

Jetzt Termin vereinbaren

hallo@strudel.de
+49 172 8618673 · strudel.de

Diese Checkliste ersetzt keine Energie- oder Rechtsberatung. Stand: Juni 2026 · Strudel Immobilien, Stuttgart · strudel.de