

Merkblatt: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Welche Kennwerte aus dem Energieausweis in Exposé und Anzeige gehören – mit Textbaustein zum Kopieren.

Wer eine Wohnimmobilie verkauft, vermietet oder verpachtet, muss in jeder Immobilienanzeige bestimmte Kennwerte aus dem Energieausweis nennen. Fehlen sie, ist das eine Ordnungswidrigkeit – Bußgelder bis 10.000 Euro sind möglich. Dieses Merkblatt sagt Ihnen, was hineingehört, und liefert einen Textbaustein zum Kopieren.

Wann die Pflicht gilt

- **Bei kommerziellen Anzeigen** in Zeitungen, Onlineportalen und auf Maklerseiten – also überall dort, wo die Immobilie öffentlich angeboten wird.
- **Bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung und Leasing.** Nicht bei der Verlängerung eines bestehenden Mietvertrags.
- **Der Energieausweis muss zum Zeitpunkt der Anzeige bereits vorliegen.** „Wird nachgereicht“ genügt nicht.
- Spätestens bei der Besichtigung ist der Ausweis unaufgefordert vorzulegen, bei Vertragsschluss zu übergeben.

Diese fünf Angaben gehören in jede Anzeige

ANGABE	WO SIE IM AUSWEIS STEHT
Art des Energieausweises Bedarfs- oder Verbrauchsausweis	Deckblatt, oben
Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch in kWh/(m ² ·a)	Seite 2 (Bedarf) bzw. Seite 3 (Verbrauch)
Wesentlicher Energieträger der Heizung z. B. Erdgas, Heizöl, Fernwärme, Strom, Holzpellets	Deckblatt, Abschnitt Gebäude
Baujahr des Gebäudes laut Energieausweis, nicht laut Grundbuch	Deckblatt
Energieeffizienzklasse A+ bis H	Deckblatt, auf der Farbskala

Achtung bei der Fläche: Der Kennwert im Ausweis bezieht sich auf die Gebäudenutzfläche, nicht auf die Wohnfläche aus dem Mietvertrag. Rechnen Sie den Wert nicht um – übernehmen Sie ihn unverändert.

Textbaustein zum Kopieren

Ersetzen Sie die eckigen Klammern durch die Werte aus Ihrem Ausweis.

Angaben gemäß Gebäudeenergierecht:

Energieausweistyp: [Bedarfsausweis / Verbrauchsausweis]

Endenergie[bedarf / verbrauch]: [Wert] kWh/(m²·a)

Wesentlicher Energieträger der Heizung: [z. B. Erdgas]

Baujahr laut Energieausweis: [Jahr]

Energieeffizienzklasse: [A+ bis H]

Ausstellungsdatum: [TT.MM.JJJJ]

Häufige Fehler

- **Nur die Effizienzklasse genannt.** Alle fünf Angaben sind Pflicht, nicht nur die griffigste.
- **Bedarf und Verbrauch verwechselt.** Beide Werte haben dieselbe Einheit, meinen aber Verschiedenes. Nennen Sie den Wert, der zur Ausweisart passt.
- **Abgelaufener Ausweis.** Energieausweise gelten zehn Jahre ab Ausstellungsdatum.
- **Angaben nur im Exposé, nicht in der Anzeige.** Die Pflicht gilt bereits für die Anzeige selbst, auch für kurze Inserate.
- **Unzulässiger Verbrauchsausweis.** Bei Wohngebäuden mit weniger als fünf Wohnungen, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und die seither nicht auf den damaligen Wärmeschutzstandard gebracht wurden, ist grundsätzlich ein Bedarfsausweis vorgeschrieben.

Ausnahmen von der Ausweispflicht

- Baudenkmäler
- Kleine Gebäude mit weniger als 50 m² Nutzfläche
- Gebäude, die nur wenige Monate im Jahr genutzt werden, sofern der zu erwartende Energieverbrauch entsprechend gering ist
- Selbstnutzung ohne Verkauf oder Vermietung

Kein Ersatz für Rechtsberatung. Dieses Merkblatt fasst die Praxis zusammen, wie sie sich zum Stand September 2026 darstellt. Maßgeblich ist der jeweils geltende Gesetzestext; im Zweifel fragen Sie Ihre Rechtsberatung oder uns.

Rechtsgrundlage: Gebäudeenergiegesetz (GEG) – Pflichtangaben in Immobilienanzeigen und Bußgeldvorschriften. Zusammenstellung: Energieberatung Kungu, Stand September 2026.