RECHT UND PFLICHTEN · ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis: Pflicht, Bedarf oder Verbrauch – und was sich 2027 ändert

Stand 18.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Kurz beantwortet

Was kostet ein Energieausweis für ein Einfamilienhaus? Einen festen Preis gibt es nicht, die Anbieter legen die Preise selbst fest. Ein Verbrauchsausweis ist in der Regel deutlich günstiger als ein Bedarfsausweis, weil keine Berechnung des Gebäudes nötig ist. Beim Vergleich lohnt der Blick, ob eine Vor-Ort-Begehung enthalten ist; beim Bedarfsausweis ist sie für ein belastbares Ergebnis sinnvoll.

Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis: welchen brauche ich? Bis 31.12.2026 ist der Bedarfsausweis Pflicht für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, Bauantrag vor dem 1. November 1977, die nicht auf den Stand der Wärmeschutzverordnung 1977 gebracht wurden. Für alle anderen Bestandsgebäude dürfen Sie wählen. Ab 1.1.2027 entfällt diese Pflicht für kleine Altbauten; bei reinen Wohngebäuden ist die Wahl dann frei, sofern Verbrauchsdaten vorliegen.

Energieausweis online erstellen: welcher Anbieter ist seriös? Seriös ist, wer eine Ausstellungsberechtigung nach § 88 GModG hat, etwa qualifizierte Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister oder Techniker. Ein Eintrag in die dena-Expertenliste ist dafür nicht erforderlich, kann aber ein Hinweis auf Erfahrung sein. Prüfen Sie außerdem, ob beim Bedarfsausweis eine Vor-Ort-Begehung enthalten ist.

Brauche ich einen Energieausweis zum Verkauf meines Hauses? Ja, beim Verkauf ist ein gültiger Energieausweis Pflicht. Schon in der Immobilienanzeige müssen die wichtigsten Angaben stehen, spätestens bei der Besichtigung legen Sie den Ausweis unaufgefordert vor. Ein Ausweis gilt zehn Jahre ab Ausstellung. Fehlt er, droht ein Bußgeld von bis zu 10.000 Euro.

Wo bekomme ich in Bayern günstig einen Energieausweis? Der Artikel nennt keine regionalen Anbieter; die Preise legen die Anbieter selbst fest. Günstiger ist in der Regel der Verbrauchsausweis, sofern er zulässig ist und Verbrauchsdaten vorliegen. Ausstellen darf nur, wer eine Ausstellungsberechtigung nach § 88 GModG hat. Vergleichen Sie Angebote auch danach, ob eine Vor-Ort-Begehung enthalten ist.

Einen Energieausweis brauchen Sie, wenn Sie ein Haus oder eine Wohnung verkaufen, vermieten oder verpachten – und beim Neubau. Für ein selbst genutztes Haus ohne Verkaufs- oder Vermietungsabsicht ist er nicht Pflicht. Ab dem 1. Januar 2027 ändern sich mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) einige Regeln: Die Pflicht zum Bedarfsausweis für kleine Altbauten fällt weg, neue Anlässe und Angaben kommen hinzu.

Wann ist ein Energieausweis Pflicht?

Ein gültiger Energieausweis ist nötig beim

- **Verkauf** eines Gebäudes oder einer Wohnung,
- **Vermietung oder Verpachtung**,
- **Neubau**.

Schon in einer **kommerziellen Immobilienanzeige** müssen die wichtigsten Angaben aus dem Ausweis stehen, etwa Ausweisart, Energiekennwert, wesentlicher Energieträger und bei Wohngebäuden Baujahr und Effizienzklasse. **Spätestens bei der Besichtigung** müssen Sie den Ausweis unaufgefordert vorlegen. Nach Vertragsschluss erhält der Käufer oder Mieter eine Kopie.

Ab dem 1. Januar 2027 wird der Ausweis zusätzlich bei der **Verlängerung von Miet-, Pacht- oder Leasingverträgen** fällig. Wird ein Gebäude so umgebaut, dass es insgesamt neu berechnet wird, ist ebenfalls ein neuer Ausweis auszustellen.

Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis – der Unterschied

	VERBRAUCHSAUSWEIS	BEDARFSAUSWEIS
Grundlage	tatsächlicher Verbrauch der letzten Jahre	Berechnung aus Bausubstanz und Heiztechnik
Aussagekraft	hängt vom Verhalten der Bewohner ab	unabhängig vom Nutzerverhalten
Aufwand und Kosten	gering	höher, weil das Gebäude erfasst und berechnet wird
Modernisierungsempfehlungen	allgemein	gebäudebezogen

Der **Verbrauchsausweis** wertet heute die Heizkostenabrechnungen aus: mindestens 36 zusammenhängende Monate, und die jüngste Abrechnung darf nicht länger als 18 Monate zurückliegen. **Ab 2027** wird der Verbrauch nach Energieträgern getrennt jährlich über zwei Jahre erfasst; auch dann darf die jüngste Abrechnung höchstens 18 Monate zurückliegen.

Der **Bedarfsausweis** berechnet den Energiebedarf aus Wänden, Fenstern, Dach und Heizung. Er ist aufwendiger, sagt aber mehr über das Gebäude aus.

Welcher Ausweis ist für mich Pflicht?

Bis zum 31. Dezember 2026: Für Wohngebäude mit **weniger als fünf Wohnungen**, deren **Bauantrag vor dem 1. November 1977** gestellt wurde und die seitdem nicht auf den Stand der Wärmeschutzverordnung 1977 gebracht wurden, ist der **Bedarfsausweis** Pflicht. Für alle anderen Bestandsgebäude dürfen Sie wählen. Beim Neubau gibt es immer einen Bedarfsausweis.

Ab dem 1. Januar 2027: Die Bedarfsausweis-Pflicht für kleine Altbauten **entfällt**. Für Gebäude, die **ausschließlich Wohnzwecken** dienen, können Sie dann grundsätzlich frei wählen, sofern die nötigen Verbrauchsdaten vorliegen. Für **Nichtwohngebäude** gilt bei Verkauf, Vermietung und Verpachtung nur noch der **Bedarfsausweis**. Für Gebäude, die nicht ausschließlich zum Wohnen

genutzt werden – etwa mit Laden oder Praxis im Haus –, ist ein Verbrauchsausweis nicht mehr vorgesehen.

Was sich ab 2027 sonst ändert

- **Effizienzklassen:** Für Wohngebäude bleibt die Skala von **A+ bis H**. Die neue Skala **A bis G** gilt nur für Nichtwohngebäude.
- **Neue Berechnungsgrundlage:** Bedarfsausweise werden nach der DIN/TS 18599 (Ausgabe 2025) berechnet. Dadurch kann ein unverändertes Gebäude in eine andere Klasse rutschen – nach oben oder nach unten.
- **Neue Angaben:** Der Ausweis nennt zusätzlich die Energie in Megawattstunden pro Jahr, die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen je Quadratmeter, den Anteil der am Gebäude erzeugten erneuerbaren Energie sowie ob das Gebäude auf externe Signale reagieren kann und ob die Heizungsverteilung mit niedrigen Temperaturen – etwa für eine Wärmepumpe – betrieben werden kann. Für Neubauten kommen ab 2028 (über 1.000 m²) bzw. 2030 die Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus hinzu.
- **Digital als Standard:** Der Ausweis wird digital und maschinenlesbar ausgestellt; eine Papierfassung gibt es auf Wunsch.

Gilt mein Ausweis weiter?

Ja. Ein Energieausweis gilt **zehn Jahre** ab Ausstellung. Ausweise, die vor 2027 ausgestellt wurden, bleiben bis zum Ende ihrer Laufzeit gültig. Allein wegen des neuen Gesetzes müssen Sie keinen neuen ausstellen lassen.

Wer 2026 verkauft oder vermietet, braucht ohnehin einen Ausweis – nach den heutigen Regeln ausgestellt, gilt er volle zehn Jahre. Ob ein Ausweis nach den neuen Regeln besser oder schlechter ausfällt, hängt vom Gebäude ab.

Wer darf ihn ausstellen?

Ausstellen dürfen nur Personen mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GModG, etwa entsprechend qualifizierte Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister oder Techniker. Ein Eintrag in die Energieeffizienz-Expertenliste der dena ist dafür nicht erforderlich, kann aber ein Hinweis auf Erfahrung sein.

Was kostet ein Energieausweis?

Die Preise legen die Anbieter selbst fest. Ein Verbrauchsausweis ist in der Regel deutlich günstiger als ein Bedarfsausweis, weil keine Berechnung des Gebäudes nötig ist. Vergleichen Sie, ob eine Vor-Ort-Begehung enthalten ist – bei einem Bedarfsausweis ist sie für ein belastbares Ergebnis sinnvoll.

Was droht ohne Ausweis?

Wer den Ausweis bei Verkauf oder Vermietung nicht vorlegt, nicht übergibt oder Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige weglässt, begeht eine Ordnungswidrigkeit (§ 108 GModG). Das Bußgeld kann **bis zu 10.000 Euro** betragen.

Weiterlesen

Was das GModG sonst für Eigentümer regelt, steht unter Heizungsgesetz einfach erklärt. Wer kauft, sollte außerdem Immobilienkauf: Was Sie energetisch prüfen müssen lesen. Konkrete Sanierungsschritte zeigt der individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP).

Verbrauchsausweis online: Unseren Verbrauchsausweis bereiten wir gerade vor – mit Upload Ihrer Abrechnungen, Fotos statt Ortstermin und Registrierung beim DIBt durch einen ausstellungsberechtigten Energieeffizienz-Experten. Jetzt vormerken

Dieser Artikel gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Stand: GModG in der seit 29.07.2026 geltenden Fassung; Regeln ab 01.01.2027 nach Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), geprüft am 14.10.2026.

Häufige Fragen

Wo bekomme ich in Bayern günstig einen Energieausweis?

Der Artikel nennt keine regionalen Anbieter; die Preise legen die Anbieter selbst fest. Günstiger ist in der Regel der Verbrauchsausweis, sofern er zulässig ist und Verbrauchsdaten vorliegen. Ausstellen darf nur, wer eine Ausstellungsberechtigung nach § 88 GModG hat. Vergleichen Sie Angebote auch danach, ob eine Vor-Ort-Begehung enthalten ist.

Brauche ich einen Energieausweis zum Verkauf meines Hauses?

Ja, beim Verkauf ist ein gültiger Energieausweis Pflicht. Schon in der Immobilienanzeige müssen die wichtigsten Angaben stehen, spätestens bei der Besichtigung legen Sie den Ausweis unaufgefordert vor. Ein Ausweis gilt zehn Jahre ab Ausstellung. Fehlt er, droht ein Bußgeld von bis zu 10.000 Euro.

Energieausweis online erstellen: welcher Anbieter ist seriös?

Seriös ist, wer eine Ausstellungsberechtigung nach § 88 GModG hat, etwa qualifizierte Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister oder Techniker. Ein Eintrag in die dena-Expertenliste ist dafür nicht erforderlich, kann aber ein Hinweis auf Erfahrung sein. Prüfen Sie außerdem, ob beim Bedarfsausweis eine Vor-Ort-Begehung enthalten ist.

Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis: welchen brauche ich?

Bis 31.12.2026 ist der Bedarfsausweis Pflicht für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, Bauantrag vor dem 1. November 1977, die nicht auf den Stand der Wärmeschutzverordnung 1977 gebracht wurden. Für alle anderen Bestandsgebäude dürfen Sie wählen. Ab 1.1.2027 entfällt diese Pflicht für kleine Altbauten; bei reinen Wohngebäuden ist die Wahl dann frei, sofern Verbrauchsdaten vorliegen.

Was kostet ein Energieausweis für ein Einfamilienhaus?

Einen festen Preis gibt es nicht, die Anbieter legen die Preise selbst fest. Ein Verbrauchsausweis ist in der Regel deutlich günstiger als ein Bedarfsausweis, weil keine Berechnung des Gebäudes nötig ist. Beim Vergleich lohnt der Blick, ob eine Vor-Ort-Begehung enthalten ist; beim Bedarfsausweis ist sie für ein belastbares Ergebnis sinnvoll.

Wann brauche ich einen Energieausweis?

Beim Verkauf, bei der Vermietung oder Verpachtung und beim Neubau. Spätestens bei der Besichtigung müssen Sie ihn unaufgefordert vorlegen, beim Vertragsschluss erhält der neue Käufer oder Mieter eine Kopie. Ab 2027 kommt die Verlängerung von Mietverträgen hinzu. Für ein selbst genutztes Haus ohne Verkaufs- oder Vermietungsabsicht brauchen Sie keinen.

Muss ich für meinen Altbau einen Bedarfsausweis vorlegen?

Bis zum 31.12.2026 ja, wenn das Wohngebäude weniger als fünf Wohnungen hat, der Bauantrag vor dem 01.11.1977 gestellt wurde und es seitdem nicht auf den Stand der Wärmeschutzverordnung 1977 gebracht wurde. Ab dem 01.01.2027 entfällt diese Pflicht; für Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken dienen, ist dann auch ein Verbrauchsausweis möglich.

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Zehn Jahre ab Ausstellung. Ausweise, die vor 2027 ausgestellt wurden, bleiben bis zum Ende ihrer Laufzeit gültig – Sie müssen wegen des neuen Gesetzes keinen neuen ausstellen lassen.

Was passiert, wenn ich keinen Energieausweis vorlege?

Das ist eine Ordnungswidrigkeit. Wer den Ausweis bei Verkauf oder Vermietung nicht vorlegt oder übergibt, riskiert ein Bußgeld von bis zu 10.000 Euro.

Ändern sich die Effizienzklassen ab 2027?

Für Wohngebäude bleibt die Skala von A+ bis H. Die neue Skala A bis G gilt nur für Nichtwohngebäude. Weil sich die Berechnungsregeln ändern, kann ein unverändertes Gebäude aber in eine andere Klasse fallen.

Unseren Verbrauchsausweis bereiten wir gerade vor. Merken Sie sich jetzt vor – wir melden uns, sobald Sie ihn online bestellen können.

eb-klein-service.de/energieausweis-online/

Quelle: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG), §§ 79–88, 108 in der seit 29.07.2026 geltenden Fassung; ab 01.01.2027 Art. 2 Nr. 31–34 und Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026, BGBl. 2026 I Nr. 226. Angaben ohne Gewähr, Stand 14.10.2026
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/energieausweis-pflicht-arten-und-kosten/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.