Die wichtigsten Antworten auf einen Blick

Q&A aus dem Webinar mit Energieausweis 48 | 30. Oktober 2026

Fragen aus dem Live-Chat, zugeordnet zu den Antworten von Walid Alrihawi und Daniel Schulte.

So nutzen Sie dieses Blatt
Die Antworten fassen das Gespräch zusammen und sind nach Themen sortiert. Rechtliche und technische Einzelfälle sollten vor einer Entscheidung fachlich geprüft werden. Aussagen zu Änderungen ab 2027 geben den Stand wieder, wie er im Webinar am 30.10.2026 besprochen wurde.

Pflicht, Nutzung und Immobilienanzeigen

01 Denkmalgeschützte Gebäude: Was ändert sich ab 2027?

Im Webinar wurde erläutert: Ab dem 1. Januar 2027 soll die bisherige Befreiung von der Energieausweispflicht für denkmalgeschützte Gebäude entfallen. Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung soll dann ein Energieausweis vorliegen. Eine Übergangsfrist wurde im Gespräch nicht genannt. Ein heute ausgestellter Ausweis ist laut Referent zehn Jahre gültig. Für denkmalgeschützte Wohngebäude wurden grundsätzlich sowohl Bedarfs- als auch Verbrauchsausweise als möglich beschrieben.

02 Ferienhäuser: Wann ist ein Energieausweis erforderlich?

Als maßgeblich wurde im Webinar die Nutzungs- bzw. Vermietungsdauer von höchstens vier Monaten im Jahr genannt. Bei einer längeren Nutzung oder Vermietung kann eine Pflicht bestehen. Der Referent empfahl, Zweifelsfälle vorsichtshalber individuell prüfen zu lassen und gegebenenfalls einen Ausweis erstellen zu lassen.

03 Ferienhaus von März bis Oktober: Bedarfs- oder Verbrauchsausweis?

Wenn nur während dieser Monate Verbrauch anfällt und die Heizung außerhalb der Saison ausgeschaltet ist, wurde im Webinar der Bedarfsausweis als verbleibende Möglichkeit genannt. Liegen geeignete Verbrauchsdaten über das erforderliche Zeitfenster vor, können grundsätzlich beide Varianten infrage kommen. Für die Auswahl zählen die konkreten Daten und der Verwendungszweck.

04 Wochenendhaus: Gilt eine Befreiung?

Entscheidend ist nach der im Webinar gegebenen Einschätzung, wie lange das Haus im Jahr vermietet wird. Bei Vermietung ausschließlich an Wochenenden wurden rund 104 Tage und damit weniger als vier Monate angesetzt. Eine Vermietung unter der Woche kann dagegen deutlich über vier Monate hinausgehen. Die konkrete Nutzung sollte im Einzelfall geprüft werden.

05 Kleine Gebäude: Was gilt bei weniger als 50 m²?

Im Webinar wurde die Ausnahme auf die gesamte Nutzfläche des Gebäudes bezogen, nicht allein auf die Wohnfläche. Liegt die gesamte Nutzfläche unter 50 m², soll keine Energieausweispflicht bestehen. Bei einem kleinen, baulich getrennten Nebengebäude wurde dies als möglicher Anwendungsfall genannt. Ob Gebäudeteile separat betrachtet werden können, blieb im Gespräch offen.

06 Darf eine Anzeige „Energieausweis ist beauftragt“ enthalten?

Der Referent empfahl, möglichst mit der Veröffentlichung zu warten, bis der Energieausweis vorliegt. Die Pflichtangaben in der Anzeige sollten nicht durch den Hinweis „beauftragt“ ersetzt werden. Das wurde ausdrücklich nicht als Rechtsberatung eingeordnet.

Angaben und Erstellung

07 Welche Angaben helfen bei Dämmung und Zirkulationsleitung?

Wenn Herstellerangaben fehlen, kann das Baujahr bzw. die Altersklasse der Anlage Anhaltspunkte für übliche Dämmstandards geben. Als einfache Orientierung zur Zirkulation nannte der Energieberater: Wird warmes Wasser nahezu sofort verfügbar, kann eine Zirkulationsleitung vorhanden sein; dauert es spürbar, bis warmes Wasser kommt, spricht das eher dagegen. Das ist eine praktische Orientierung, keine technische Prüfung.

08 Ab wann gilt ein Keller als beheizt?

Eine feste Quadratmeter- oder Raumzahl wurde nicht genannt. Nach der Erläuterung kommt es darauf an, ob der Keller überwiegend beheizt ist; ein einzelner Heizkörper in einem kleinen Bereich reicht dafür nicht automatisch. Bei Unsicherheit sollten beheizte Bereiche beschrieben und mit Fotos dokumentiert werden. Im Onlineformular können ergänzende Erläuterungen hinterlegt werden.

09 Baujahr unbekannt, Kernsanierung erfolgt: Was eintragen?

Eine Kernsanierung ersetzt nicht automatisch das ursprüngliche Baujahr. Laut Referent verlangt die zugrunde liegende Datenschnittstelle eine vierstellige Jahresangabe. Ein späteres Jahr kommt nur infrage, wenn die Sanierung fachlich so umfassend war, dass das Gebäude dem damaligen Neubauzustand entspricht. Fehlen Unterlagen, sollte mit einer nachvollziehbaren und belegbaren Annahme gearbeitet werden.

10 Wer haftet, wenn Angaben im Energieausweis falsch sind?

Im Webinar wurde unterschieden: Der Aussteller ist für die fachgerechte Erstellung des Ausweises verantwortlich; derjenige, der Gebäudedaten übermittelt, für deren Richtigkeit. Als praktische Absicherung wurden eine Bestätigung der übernommenen Angaben und eine Freigabe der Gebäudedaten durch den Eigentümer genannt. Die Antwort ist keine Rechtsberatung.

Korrektur und Auswahl des Ausweises

11 Was tun, wenn das Baujahr im Energieausweis falsch ist?

Den fehlerhaften Ausweis sollte man nach der Empfehlung im Webinar nicht einfach weiterverwenden. Je nach Fall kann beim Aussteller eine Korrektur angefragt oder ein neuer Ausweis erstellt werden. Bei einer Korrektur wird laut Referent ein neuer Ausweis mit neuer Registriernummer ausgestellt.

12 Wie lange ist eine Korrektur möglich und kostet sie etwas?

Im Gespräch wurden unterschiedliche Zeitfenster genannt: grundsätzlich eine Korrektur im laufenden Kalenderjahr, bei einer bereits begonnenen Stichprobenprüfung aber nur innerhalb einer kurzen Frist (genannt wurden drei Wochen). Die Kosten hängen laut Anbieter davon ab, wer den Fehler verursacht hat; ein Anbieterfehler sei kostenfrei, eine fehlerhafte Kundeneingabe könne Kosten auslösen. Da die Aussagen im Gespräch nicht vollständig einheitlich waren, bitte Frist und Kosten direkt beim Aussteller klären.

13 Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis: Was passt besser?

Fehlen die erforderlichen Verbrauchsdaten, ist ein Verbrauchsausweis nicht möglich; ein Bedarfsausweis kann dagegen erstellt werden. Der Verbrauchsausweis bildet das tatsächliche Nutzungsverhalten stärker ab. Der Bedarfsausweis bewertet das Gebäude anhand seiner Eigenschaften und kann Hinweise auf Sanierungsmöglichkeiten geben. Banken können einen Bedarfsausweis verlangen. Entscheidend sind Zulässigkeit, Datenlage und Zweck.

14 Objekt von 1906: Ist ein Verbrauchsausweis möglich?

Nach der im Webinar beschriebenen aktuellen Regelung reicht das Baujahr vor 1977 allein nicht aus. Ein Verbrauchsausweis wurde als möglich beschrieben, wenn mindestens eine der genannten Voraussetzungen erfüllt ist: Bau nach 1977, Modernisierung auf den Standard der Wärmeschutzverordnung 1977 oder mehr als vier Wohneinheiten. Zusätzlich müssen ausreichende Verbrauchsdaten ohne relevante Leerstände vorliegen. Die Referenten erläuterten, dass sich die Regeln ab 2027 ändern sollen.

Prüfung eines bestehenden Ausweises

15 Ein Anbau hat ein anderes Baujahr: Wie lässt sich der Ausweis prüfen?

Allein anhand des fertigen Energieausweises lässt sich die zugrunde liegende Eingabe nicht sicher nachvollziehen. Im Webinar wurde empfohlen, die Unterlagen zum Gebäude zusammenzustellen und eine fachliche Prüfung bzw. einen neuen Ausweis zu veranlassen. Der bestehende Ausweis kann dabei als Vergleich mitgegeben werden.

Änderungen ab 2027

16 Welche Änderungen ab 1. Januar 2027 sollte man im Blick behalten?

Im Webinar wurden unter anderem diese erwarteten Änderungen angesprochen: weitere Gebäude sollen für Verbrauchsausweise infrage kommen, die erforderlichen Verbrauchsdaten sollen sich auf zwei statt drei Jahre verkürzen, gemischt genutzte Gebäude könnten häufiger als Nichtwohngebäude eingeordnet werden, und in Immobilienanzeigen soll künftig der Primärenergiebedarf maßgeblich sein. Außerdem wurden Änderungen an Skalen und Angaben im Energieausweis erwähnt. Die genaue Ausgestaltung war zum Zeitpunkt des Webinars teilweise noch offen; bitte vor einer konkreten Entscheidung den aktuellen Stand prüfen.