

Energieausweis ab 2027

Zum **1. Januar 2027** ändern sich die Regeln für Energieausweise. Grundlage ist Artikel 2 des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GModG), das seit dem 29. Juli 2026 das Gebäudeenergiegesetz ablöst. Diese Übersicht zeigt, welcher Ausweis für welches Gebäude gilt und was ins Inserat gehört.

Welcher Ausweis gilt für welches Gebäude?

Gebäude	Ab 1. Januar 2027
Wohngebäude, ausschließlich Wohnnutzung	Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis
Gemischt genutzte Gebäude	nur Bedarfsausweis
Nichtwohngebäude	nur Bedarfsausweis, zusätzlich Effizienzklasse A bis G
Denkmalgeschützte Gebäude	neu ausweispflichtig, keine Sanierungspflicht daraus
Sehr kleine Gebäude	in der Regel keine Ausweispflicht
Gebäude vor dem Abriss	in der Regel keine Ausweispflicht

Wann ein Ausweis vorliegen muss

Verkauf und Vermietung: spätestens bei der Besichtigung vorlegen, bei Vertragsschluss übergeben.

Neu ab 2027: auch bei der Verlängerung von Miet-, Pacht- und Leasingverträgen, sofern noch kein gültiger Ausweis vorliegt.

Bestandsschutz: Ein vor 2027 ordnungsgemäß ausgestellter Ausweis bleibt bis zum Ende seiner zehn Jahre gültig.

Pflichtangaben im Inserat, Ausweis bis Ende 2026

- Art des Energieausweises
- Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch
- wesentliche Energieträger der Heizung
- Baujahr des Gebäudes
- Energieeffizienzklasse bei Wohngebäuden

Pflichtangaben im Inserat, Ausweis ab 2027

- Art des Energieausweises
- Ausstellungsdatum des Ausweises
- Energiekennwerte des Gebäudes
- Energieeffizienzklasse
- Baujahr des Gebäudes
- wesentliche Energieträger der Heizung

Drei Dinge, die Eigentümer oft übersehen

- Fehlende Pflichtangaben im Inserat sind eine Ordnungswidrigkeit und können mit einem Bußgeld geahndet werden.
- Der Ausweis wird ab 2027 digital ausgestellt. Wer heute einen Ausweis braucht, bekommt ihn noch in der bisherigen Form und darf ihn zehn Jahre nutzen.
- Für Nichtwohngebäude entfällt der günstigere Verbrauchsausweis. Wer ein gemischt genutztes Objekt verkaufen will, sollte den höheren Aufwand einplanen.

Diese Übersicht gibt den Stand vom September 2026 wieder und ersetzt keine Rechtsberatung. Grundlage sind das Gebäudemodernisierungsgesetz, verkündet im Bundesgesetzblatt 2026 Teil I Nr. 226, sowie die Fassung auf [gesetze-im-internet.de](https://www.gesetze-im-internet.de).

Adams & Heyder Immobilienmakler GmbH · Langenhofsweg 4a, 34134 Kassel · Friedrichstraße 3, 37073 Göttingen
0561 99 77 80 70 · info@adams-heyder.de · adams-heyder.de