

# Exposé

## Einfamilienhaus in Mainz

### Freistehendes Einfamilienhaus in bester Lage



Objekt-Nr. **OM-294052**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **875.000 €**

55126 Mainz  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1976                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 534,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 160,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 173,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses schöne frei stehende Einfamilienhaus wurde 1976 in Massivbauweise errichtet und steht auf einem 534 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Es ist bestens geeignet für eine Familie mit Kindern, denn die großzügigen Wohnflächen, der wunderschöne Garten mit großer Travertin Terrasse (2009 erstellt) und das geräumige Kellergeschoß bieten viele Entfaltungsmöglichkeiten. Zwei hauseigene Stellplätze sowie zwei Garagen bieten viel Platz für alle Familienfahrzeuge, für eine großzügige Hobbywerkstatt und/oder sogar das Wohnmobil.

Im Erdgeschoss empfängt Sie der einladende, weitläufige hell geflieste Flurbereich. Den großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- & Essbereich mit Südbalkon erreichen Sie wahlweise über eine große Flügeltür des Eingangsbereiches oder über die Küche. Hier verleiht der Echtholzboden aus Stabparkett Eiche dem Raum einen besonders wohnlichen Charakter.

Der weitläufige Balkon wurde 2009 saniert und das Geländer 2022 modernisiert. Schatten spendet eine elektrische Markise.

Auf der anderen Seite des Flures liegen Bad und zwei als Schlaf- oder Arbeitszimmer nutzbare Zimmer mit Blick in den idyllischen Garten. Auch hier wurde Stabparkett Eiche verlegt. Die 3-fach verglasten Fenster wurden 2012 eingebaut.

Das 2019 stilvoll modernisierte Badezimmer ist mit Travertin Wand- und Bodenfliesen ausgestattet und verfügt über eine bodenebene Dusche. Anschlüsse für eine Badewanne sind vorbereitet.

Am Ende des Flurbereiches schließt sich das Gäste-WC an, ebenfalls mit Tageslicht ausgestattet. Sowie der Treppenraum, über den man das ausgebaute Untergeschoß erreicht. Neben der Gästetoilette befindet sich der Zugang zu Terrasse und Garten.

Eine Einschubtreppe im Flurbereich bietet Zugang zum Dachboden. Hier wurde 2007 die Zwischendecke mit 30cm Zellulose Dämmung gedämmt. Der Dachboden eignet sich als weitläufiger Lagerraum.

Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 6,90KWp. Sie wurde 2011 installiert.

Im Untergeschoß erwartet Sie weiterer Wohnraum: Die beiden Zimmer sind mit hochwertigem Laminat (Parador) ausgestattet und wirken trotz Kellergeschoß dank großen Lichtschächten hell und freundlich.

Auch das Untergeschoß verfügt über ein weiteres Badezimmer mit Dusche, welches im Jahre 2006 neu installiert wurde. Eine Waschküche mit separatem Zugang zum Garten, ein Vorratsraum, Heizungsraum und 2 große Garagen führen die großzügige Bauweise des Anwesens weiter und bieten viel Platz für Wohnen, Arbeiten, Familie und Hobby.

Flur, Vorratsraum, Waschküche und Badezimmer sind gefliest. Die Garagen, deren Decken mit 10cm kaschierten Dämmplatten gedämmt sind und der Heizraum verfügen über einen zweckmäßigen Betonboden.

Unter den Zimmern befindet sich ein Hohlraum, der bspw. Als Pelletlager oder weiterer Stauraum genutzt werden könnte.

Der Idyllische Garten kann durch die Terrassentür oder über zwei separate Zugangswege von der Straße aus erreicht werden. Der Garten grenzt in voller Länge an ein naturbelassenes Grundstück mit altem Baumbestand. In dieser ruhigen Lage und abgeschirmt von den Blicken der Nachbarn, bietet er alle Möglichkeiten zum Entspannen und viel Platz für Kinder zum Spielen. Auf der mit Natursteinen gepflasterten Terrasse ist Platz für Essen und Feiern im Kreise der Familie oder mit Gästen.

Eine Beregnungsanlage und einen Mähroboter erleichtern die Gartenarbeit und lassen mehr Zeit für die schönen Dinge im Leben. Das Gartenhaus hat Platz für alle Gartengerätschaften.

Machen Sie sich selbst ein Bild und vereinbaren Sie direkt einen Kennenlern-Termin Ihres möglicherweise neuen Heimes!

## Ausstattung

Fotovoltaikanlage mit 6,90KWp hält die Stromrechnung niedrig bzw. wir zahlen nichts mehr, da die Vergütung höher als der Abschlag ist.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Tatsächlicher Energiebedarf nach Verbrauch der letzten 3 Jahre:

2.200 Liter Öl entspricht 22.000 kWh / 191 m<sup>2</sup> = 115,18 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

Was man vom Rechenmodell Energiebedarfsausweis halten soll, können sie selbst entscheiden.

Heizungsart: Zentralheizung, Brennwert von 2016

Zum Thema Flächenberechnung, wir haben die Angaben nach besten Wissen und Gewissen gemacht. Sie können gerne die Flächen selbst nachmessen und entscheiden ob Ihnen die Flächen langem.

Wesentliche Energieträger: Heizöl

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt 598.000,00 €.

## Lage

Mainz-Finthen ist der westlichste Ortsbezirk der Stadt Mainz. Das Haus befindet sich zentral in einer ruhigen Nebenstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Restaurants, KFZ-Werkstatt, Kindergärten, Schulen und öffentlicher Nahverkehr sind schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 235,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Haus Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten mit Gartenhaus



# Exposé - Galerie



Garten Bäume



Garten mit Apfelbaum



# Exposé - Galerie



Seitenweg zum Garten



Zugang Haus



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer\_Raumtrenner



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer\_Fenster

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_Wohnlandschaft



Wohnzimmer\_Essecke



# Exposé - Galerie



Badezimmer\_Waschbecken



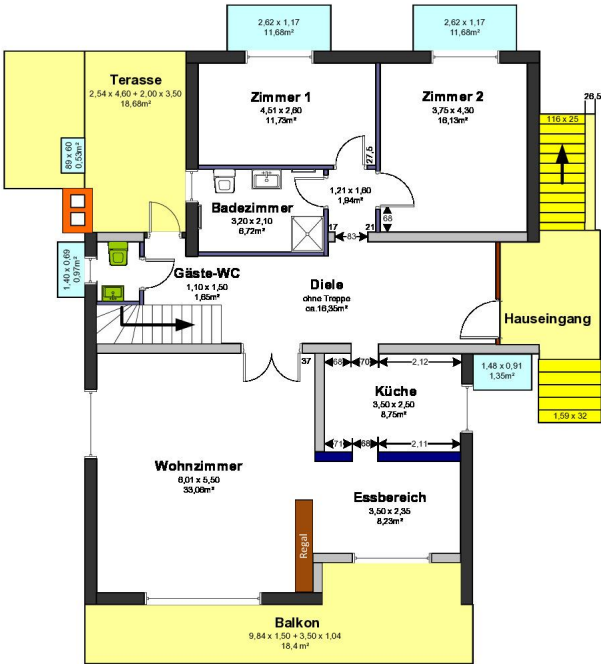
Badezimmer\_WC



Badezimmer\_Dusche

# Exposé - Grundrisse

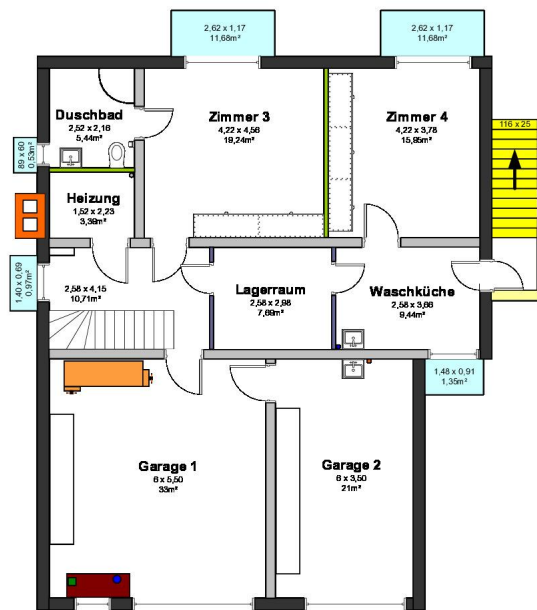
## Grundriss Erdgeschoss



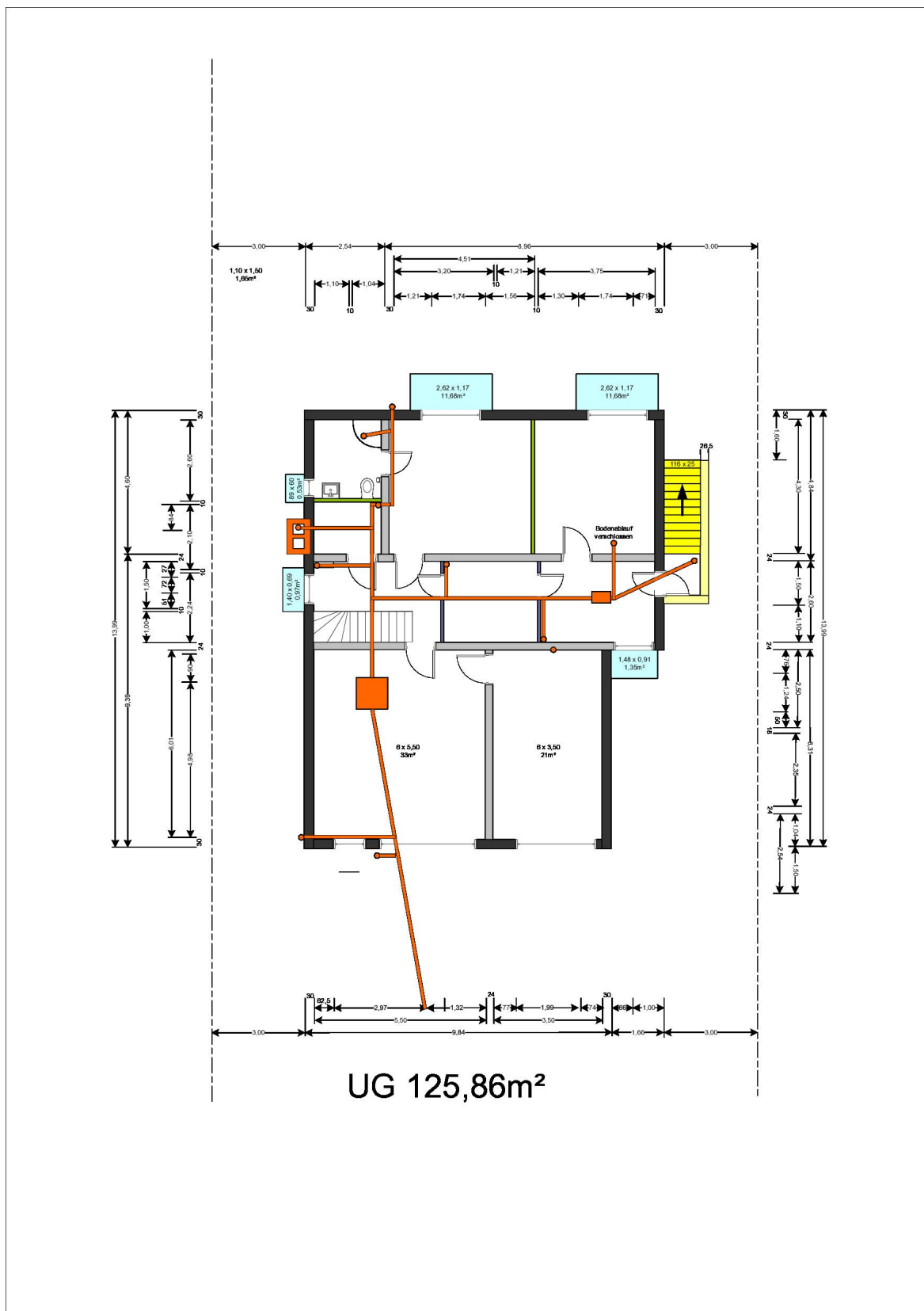


# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Untergeschoss



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

| Zimmer | Nutzung         | Länge   | Breite  | Fläche                |
|--------|-----------------|---------|---------|-----------------------|
| 1      | Wohnzimmer EG   | 5,50 m  | 6,00 m  | 33,00 m <sup>2</sup>  |
| 2      | Küche EG        | 2,50 m  | 3,50 m  | 8,75 m <sup>2</sup>   |
| 3      | Bad EG          | 2,10 m  | 3,20 m  | 6,72 m <sup>2</sup>   |
| 4      | Flur EG         | 2,30 m  | 9,56 m  | 21,99 m <sup>2</sup>  |
| 5      | Essplatz EG     | 2,30 m  | 3,70 m  | 8,51 m <sup>2</sup>   |
| 6      | Gäste WC EG     | 1,10 m  | 1,40 m  | 1,54 m <sup>2</sup>   |
| 7      | Kinderzimmer EG | 2,50 m  | 4,50 m  | 11,25 m <sup>2</sup>  |
| 8      | Kinderzimmer EG | 3,80 m  | 4,20 m  | 15,96 m <sup>2</sup>  |
| 9      | Gästezimmer UG  | 4,22 m  | 3,78 m  | 15,95 m <sup>2</sup>  |
| 10     | Schlafzimmer UG | 4,22 m  | 4,56 m  | 19,24 m <sup>2</sup>  |
| 11     | Bad UG          | 2,52 m  | 2,16 m  | 5,44 m <sup>2</sup>   |
| 12     | Waschraum UG    | 3,66 m  | 2,58 m  | 9,44 m <sup>2</sup>   |
| 13     | Vorratsraum UG  | 2,98 m  | 2,58 m  | 7,69 m <sup>2</sup>   |
| 14     | Flur UG         | 4,15 m  | 2,58 m  | 10,71 m <sup>2</sup>  |
|        | Terrasse        | 2,60 m  | 4,50 m  | 11,70 m <sup>2</sup>  |
|        | 1. Balkon       | 1,50 m  | 6,00 m  | 9,00 m <sup>2</sup>   |
|        | 2. Balkon       | 2,50 m  | 3,70 m  | 9,25 m <sup>2</sup>   |
|        | Heizraum        | 2,23 m  | 1,52 m  | 3,39 m <sup>2</sup>   |
|        | Dachboden       | 10,90 m | 11,00 m | 119,90 m <sup>2</sup> |
|        | Garage 1        | 6,00 m  | 5,50 m  | 33,00 m <sup>2</sup>  |
|        | Garage 2        | 6,00 m  | 3,50 m  | 21,00 m <sup>2</sup>  |

## Art der Fläche nach DIN 277

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Nutzfläche                    | ca. 173,44 m <sup>2</sup> |
| Dachboden (Lagerraum)         | ca. 119,90 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche (Flur, Treppe) | ca. 32,70 m <sup>2</sup>  |
| Funktionsfläche (Heizraum)    | ca. 3,39 m <sup>2</sup>   |

# Exposé - Anhänge

1. Bedarfsgutachten\_2023

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 13.11.2033

Registriernummer: RP-2023-004808088

1

## Gebäude

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp  | Einfamilienhaus   |   |  |
| Adresse   | Frankenstraße 3, 55126 Mainz  |   |   |
| Gebäudeteil <sup>1</sup>                              | Ganzes Gebäude  |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>2</sup>                          | 1976, im Jahr 2007 saniert  |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2, 3</sup>                 | 2016  |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 1   |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 184 m <sup>2</sup>  | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | ©   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>    | Heizöl_EL   |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup> | Heizöl_EL   |   |   |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: keine  | Verwendung: keine   |   |
| Art der Lüftung <sup>2</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung      |   |   |
| Art der Kühlung <sup>2</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme   |   |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>        | Anzahl: 0   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) |   |   |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ing.- Büro Ries  
Dipl.- Ing. (FH) Sebastian Ries,  
Am Geiersköpfel 4  
55124 Mainz

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 13.11.2023

<sup>1</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: RP-2023-004808088

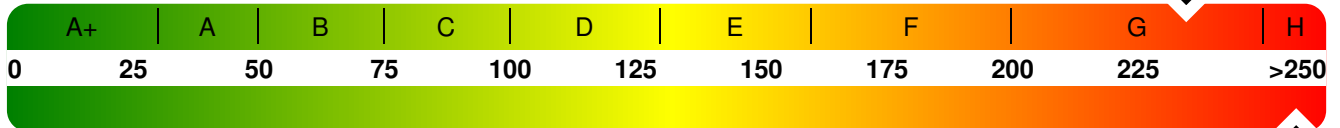
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 73,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

235,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



260,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

235,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>2</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

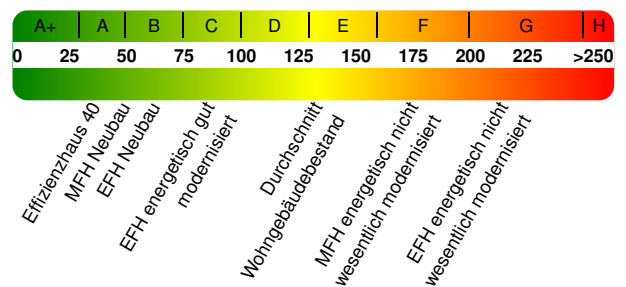
| Art:   | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|--------|-----------------|------------------------------|
|        |                 |                              |
|        |                 |                              |
| Summe: |                 |                              |

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>2</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

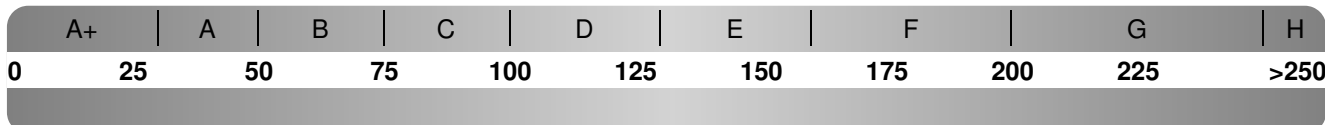
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **RP-2023-004808088**

3

## Energieverbrauch



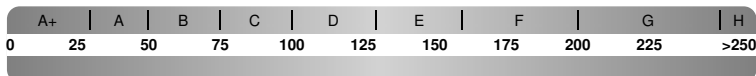
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Heizung    |           | Warmwasser |           | Gesamt     |           |
|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|
| Wohnfläche | Verbrauch | Wohnfläche | Verbrauch | Wohnfläche | Verbrauch |
|            |           |            |           |            |           |
|            |           |            |           |            |           |
|            |           |            |           |            |           |
|            |           |            |           |            |           |
|            |           |            |           |            |           |
|            |           |            |           |            |           |
|            |           |            |           |            |           |

## Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: RP-2023-004808088

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile  | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten   | empfohlen                                   |                    | (freiwillige Angabe)         |   |
|-----|-------------------------|--|---|--------------------|------------------------------|---|
|     |                         |  | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Kellerdecke             | Dämmung der unteren Gebäudeabgrenzung 12-14 cm |   | X                  | mittel                       | -   |
| 2   | Dach                    | Dämmung der oberen Gebäudeabgrenzung 24-30 cm  |   | X                  | mittel                       | -   |
| 3   | Außenwand gg. Außenluft | Dämmung der Außenwände 16-20 cm                | X   |                    | mittel                       | -   |
| 4   | Heizung                 | erneuerbare Energien                           |   | X                  | mittel                       | -   |
| 5   | Fenster                 | Austausch gegen dreifach verglaste Fenster     |   | X                  | mittel                       | mittel  |
|     |                         |  |   |                    |                              |   |
|     |                         |  |   |                    |                              |   |
|     |                         |  |   |                    |                              |   |

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.zukunft-haus.info/>

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Dieser Energieausweis wurde mit der Energieberatersoftware EVEBI V 10.5.1 der Firma ENVISYS GmbH & Co. KG erstellt.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zu erneuerbaren Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.