

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwarzenbach

### Ein/Zweifamilienhaus ökologisch autark



Objekt-Nr. **OM-303650**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Link  
Mobil: 0160 95429202

95126 Schwarzenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	768,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Solar		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ökologisch und baubiologisch korrekt und energetisch optimiert --> echte Nachhaltigkeit. Das sind die Stichworte die das Haus am besten beschreiben. Ein moderner Holzrahmenbau, gedämmt auf Passivhausniveau mit unbehandeltem Hanf. Alle Hölzer sind heimischen, meist sogar lokalen Ursprungs und unbehandelt. Außen ein Holzhaus und innen ein massives Lehmhaus, mit Lehm aus einer lokalen Grube. Durch 50 to Lehmbaumstoffe entsteht ein unschlagbares Raumklima. Luftfeuchtigkeit (ca 50%) und Temperatur sind im Jahresverlauf nahezu konstant. Aus gesundheitlicher Sicht ideale Verhältnisse, perfekt auch für Allergiker.

Energetisch auf höchstem Niveau, eine optimale Ausrichtung zur Sonne garantiert einen nahezu autarken Betrieb bei Strom und Heizung durch die PV Anlage. Zusätzlich dazu werden durch den Überschussverkauf Einnahmen in Höhe von ca 1500€/Jahr erzeugt. Im Sommer sorgt eine passive Klimaanlage im ganzen Haus für angenehme Temperaturen.

Als Zweifamilienhaus oder auch hervorragend als Einfamilienhaus nutzbar mit der Option eine Wohneinheit abzutrennen.

Man betritt das Haus über den um das Gebäude verlaufenden Umlauf aus Lärchenholz. Ein geräumiger Flur bietet Platz für eine Garderobe. Rechts geht es nach oben ins OG, links befindet sich ein Gäste WC. Durch eine abschließbare Tür kommt man ins ca 48m<sup>2</sup> große Wohn/Esszimmer an welches eine offene Küche rechts anschliesst. Dielenboden und Sichtbalkendecke sowie teilweise offenes Sichtmauerwerk aus Lehmsteinen erzeugen eine wunderbar wohnliche Atmosphäre. Ein moderner wassergeführter Holzvergaserofen bringt im Winter Stimmung und Wärme und dient als Zusatzheizung. Geradeaus lassen die bodentiefe Glasfronten viel Licht herein. Über eine zweiflügelige Terrassentür kommt man auf die ca. 30m<sup>2</sup> große Lärchenholz Terrasse, eingerahmt von drei Massivholzhochbeeten. Frisches Gemüse direkt vor der Tür. Zurück im Wohnzimmer befindet sich rechts die ca. 10m<sup>2</sup> große offene Küche. Auf der linken Seite befindet sich ein Gang an welchen sich links ein Badezimmer, mittig der Technik- und Hauswirtschaftsraum und rechts ein Arbeits- oder Schlafzimmer anschließen. Das Badezimmer beinhaltet Waschbecken und WC sowie eine 2x1,2m große begehbare Dusche. Im ca. 16m<sup>2</sup> großen Arbeitszimmer liegen neben diversen Steckdosen auch Internet und Telefon an. Der Technik- und Hauswirtschaftsraum ist am Boden gefliest und besitzt einen ebenerdigen Zugang zum angebauten Carport. Mit ca. 15m<sup>2</sup> besitzt er ausreichend Fläche für alle technischen Geräte sowie für hauswirtschaftliche Tätigkeiten. Hier befinden sich Anschlüsse für ein Waschbecken, Waschmaschine (auch Regenwasser) und Trockner. Außerdem ist hier sämtliche Haustechnik verbaut: Pufferspeicher für Heizung und Warmwasser, Heizkreisverteiler, Wechselrichter Photovoltaik und Batteriespeicher, Klimaanlage und Internetverteilerstation. Durch einen Nebeneingangstür kommt man in den ca. 35m<sup>2</sup> großen Carport, welcher dreiseitig verschlossen ist.

Eine Massivholztreppe führt ins OG, auch mit einer Massivholztür abschließbar. Man betritt nun die "zweite" Wohneinheit, wiederum über ein ca 35m<sup>2</sup> großes Wohn/Esszimmer. Unter dem Lehmputz versteckt sind alle für einen Küchenbetrieb nötigen Anschlüsse. Es besteht aber auch die Möglichkeit hier noch ein zusätzliches Zimmer abzutrennen. Über eine zweiflügelige Balkontür kommt man auf den westlich orientierten ca 15m<sup>2</sup> großen Balkon mit tollem Sonnenuntergangsblick. An das Wohnzimmer schließen sich ein großes Bad mit ca 11m<sup>2</sup>, eine Kammer (3,6m<sup>2</sup>) und ein Schlafzimmer mit 17m<sup>2</sup> und eines mit ca. 16m<sup>2</sup> an. Im Badezimmer sind ein Waschbecken, WC sowie Bidet und eine 1,8x1,2m große begehbare Dusche. Außerdem sind Anschlüsse für eine Badewanne, Waschmaschine und Trockner vorhanden.

Über eine Bodentreppe gelangt man auf den sehr großen Dachboden.

## Ausstattung

Baustandard ist KfW 40 Plus und Sonnenhaus Autark nach Sonnenhausinstitut. Weit mehr Stromproduktion als Bedarf, durch den Überschussverkauf generiert das Haus jährlich ca 1000€ Überschuss, nachdem! bereits alle Zusatzkosten wie Reststrombedarf, Holz für Heizung, etc abgezogen sind.

Primärenergiebedarf 2,9 kWh/m<sup>2</sup>a

Endenergiebedarf laut Energieausweis 48,3 kWh/m<sup>2</sup>a aber dieses "schlechte" Wert ist der Berechnung geschuldet, ein realistischer dem Gebäude angepasster Wert wäre wesentlich niedriger.

#### Ausstattung Gebäude:

- Massivholz Dielenboden aus französischer Seekiefer im ganzen Haus, nur geölt und gewachst.
- Massivholz Landhaustüren (natureplus zertifiziert)
- Massive Lehmwände mit Lehmputz und Lehmfarbe weiß gestrichen.
- Wandheizung im ganzen Haus sorgt für wunderbare Wohlfühlwärme im Winter oder Kälte im Sommer --> ganzes Haus ist vollklimatisiert über eine passive Klimanlage mit Erdkollektor.
- Stellenweise Lehmstein Sichtmauerwerk, sonst Lehmputz und offene Holzbalken
- Passivhaus Türen aus Aluminium und Passivhaus 3 fach Fenster aus Holz innen und Aluminium außen für maximale Haltbarkeit und pflegeleicht.
- LED Einbauleuchten in der Holzdecke im ganzen Haus als Grundbeleuchtung
- Glasfaseranschluss für Internet und Telefon

#### Technik:

- 17,5 kWp Photovoltaik mit 20 kWh Bleigel Speicher, Ausrichtung voll Süd mit 50° Neigung für optimale Erträge auch in den Wintermonaten.
- 3 phasiges System, voll inselfähig, bedeutet bei Stromausfall schaltet die Anlage auf Batterie um und kann so auch dauerhaft ! weiterbetrieben werden, die wenigsten Anlagen können das. Umschaltung im Millisekundenbereich, selbst für sensible Verbraucher nicht merkbar.
- 3 x 3kW Heizstäbe schichten Überschussstrom der PV in den Pufferspeicher als Wärme ein
- Überschussstromverkauf ca 1500€/Jahr bei Betrieb mit 4 köpfiger Familie
- Vorrichtung für E-Ladesäule
- Innenraum Holzvergaser als Zusatzheizung für Heizung und Warmwasser, Bedarf ca 3 Ster Holz/Jahr --> Kosten ca 150-200€/Jahr
- Warmwasser über Frischwasserstation
- passive Klimaanlage über Erdkollektor und Wandheizung im ganzen Haus
- 7500 Liter Regenwassertank für Gartenbewässerung und WC Spülung

#### Außenanlagen:

- große Lärchenholz Südterrasse mit Massivholzhochbeeten direkt am Haus
- Lärchenholz Umlauf ums ganze Haus
- Carport ca 35m<sup>2</sup>, dreiseitig geschlossen
- Blühgarten mit ca 600m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche 768m<sup>2</sup>), unzählige Wildblumen und daher viele Insekten und mehrere Wildbienenarten wohnhaft
- uvm

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Es besteht die Möglichkeit einen KfW Kredit in Höhe von 180.000€ zu 0,75% Zinsen zu übernehmen.

Mehr Infos, detaillierte Grundrisse, Grundbuchauszug auf Anfrage.

Am besten Termin abmachen und ansehen.

## Lage

Wohnen und leben in Hallerstein, Sieger beim Wettbewerb "Unser Dorf hat Zukunft" 2024 in der Region Oberfranken. Und da ist noch mehr drin, nächstes Jahr gehts zum bayernweiten Wettbewerb...

Es ist das Dorf wo niemand weg aber alle hinwollen, dies stellte schon der bayerische Rundfunk fest als er einen Beitrag über Hallerstein ausstrahlte. Hallerstein ist ein Ortsteil der Gemeinde Schwarzenbach an der Saale, gelegen am Tor zum Naturpark Fichtelgebirge. Umrandet von Wiesen und Feldern und nach oben dem Wald des Fichtelgebirges. Gesegnet mit dem weitesten Blick im Landkreis in Richtung Sonnenuntergang und über die Förmitztalsperre.

Das Haus liegt am Ortsrand mit unverbaubarem (Wasserschutzgebiet und Naturparkgrenze) Blick nach Süden in Richtung Hallersteiner Wald. Es gibt rechts und links Nachbarn und vor dem Haus liegt die als Sackgasse ausgeführte Zufahrtsstraße. Hallerstein ist einer der ruhigsten Orte im ganzen Landkreis, man hört am Feierabend und an den Wochenenden keinerlei Verkehrslärm oder ähnliches.

Das Dorf selbst ist voller Leben, es gibt viele sehr aktive Vereine welche sich um diverse Tätigkeiten und Feste bemühen wie z.B. das überregional bekannte Handwerkerfest. Durch eine eigene Veranstaltungshalle können nahezu täglich Aktivitäten angeboten werden z.B. Yoga, Kinderturnen, Konzerte uvm. Es gibt im Dorf einen eigenen Bäcker mit kleinem Laden und einen monatlich stattfindenden Regiomarkt.

Den Freizeitaktivitäten sind keine Grenzen gesetzt, im Dorf selbst ist Faustball die dominierende Sportart, welche für alle Altersgruppen etwas zu bieten hat. Zum Wandern und Biken liegen die Wege und Trails direkt vor der Haustür oder auch nur zum gemütlichen Spazieren. Die 5min entfernte Förmitztalsperre lockt im Sommer mit bester Badewasserqualität und gilt als Hotspot für Angler, Segler und Surfer, sogar Kitesurfer können aufgrund der guten Winde hier starten.

Kunst und Kultur kommen auch nicht zu knapp, in Schwarzenbach steht z.B. Deutschlands einziges Comicmuseum. Es existieren diverse Ausstellungen, Kleinkunsth Bühnen und Museen. In der ca. 15km entfernten Kreisstadt Hof gibt es Kino und Theater, sowie jede erdenkliche Gastronomie.

Im ca 5km entfernten Schwarzenbach oder Kirchenlamitz gibt es alle Artikel des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Physiotherapie, Kitas, Schulen etc.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut, in ca 15min sind drei Autobahnen (A9 München/Berlin; A93 Hof/Regensburg und die A 72 Hof/Chemnitz) erreichbar. Es stehen in Schwarzenbach zwei Bahnlinien zur Verfügung Hof/Nürnberg und Hof/Regensburg. Auch der öffentliche Nahverkehr wird über den Hofer Landbus sichergestellt, dies ist ein Verbund aus Bus, Bahn und Ruftaxis und damit ist jeder Ort im Landkreis erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Süd/Gartenseite



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Sichtmauerwerk WoZi



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zu Gang



Aufgang Garten von Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Umlauf Terrasse zu Carport

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick von Terrasse nach Süden



Nord/Straßenseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer zu Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer auf Terrasse



Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Ofen

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC



Küche oder Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche oder Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Bad OG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Kammer



Schlafen 1 OG

# Exposé - Galerie



Schlafen 1 OG



Schlafen 2 OG

# Exposé - Galerie



Gang mit Bodentreppe



Schlafen 1 OG

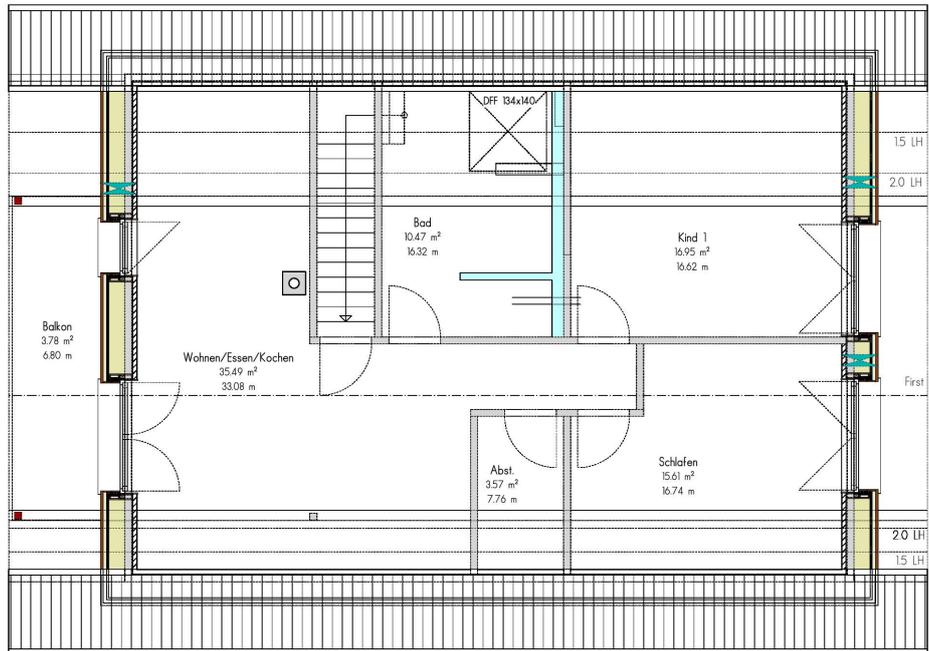
# Exposé - Galerie



Nebeneingang Carport

# Exposé - Grundrisse

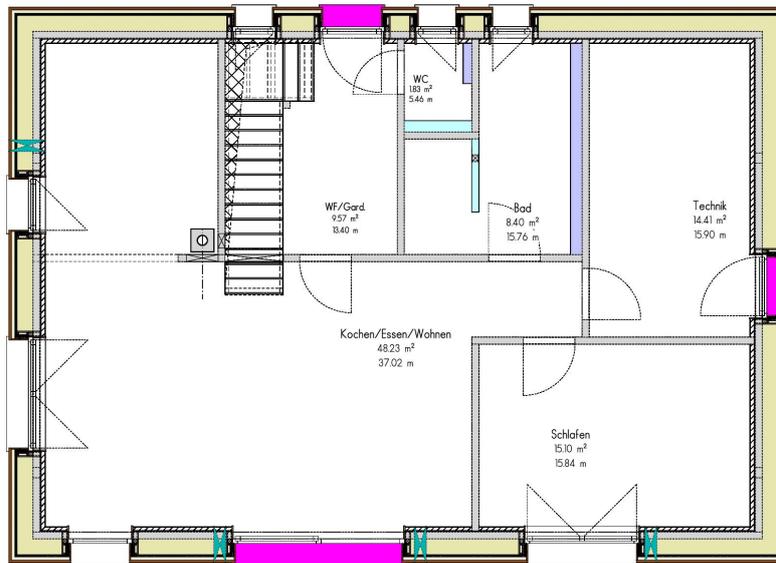
1:50 - 25.01.2021 - 2020012 Link Hallenstein 2 EFH - WP/500 - 2020-04/DG



Baugesellschaft Holzschuher GmbH & Co. KG Planungsbüro - Bauunternehmen - Zimmererei Sportplatzstr. 15 95191 Leupoldsgrün  
Telefon (09292/968-0) Telefax (09292/968-90)

# Exposé - Grundrisse

1:50 - 25.01.2021 - 2020012 Link Hallenstein 2 EFH - WP/500 - 2020-04/EG



Baugesellschaft Holzschuhler GmbH & Co. KG Planungsbüro - Bauunternehmen - Zimmererei Sportplatzstr. 15 95191 Leupoldsgrün  
Telefon (09292/968-0) Telefax (09292/968-90)

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 20.11.2033

Registriernummer: BY-2023-004818215

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus / freistehend		
Adresse	Am Wechselbühl 17, 95126 Schwarzenbach an der Saale		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2021		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2021		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	270 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Holz, Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme; Biomasse; Photovoltaik	Verwendung: Heizung; Stromerzeugung	
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <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 <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 checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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)



Ibewert  
Dipl.-Ing.(FH) Stefan Weiß,  
Vordorfermühle 41  
95709 Tröstau

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 20.11.2023

<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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004818215

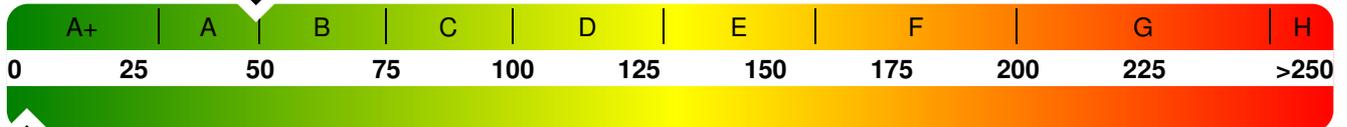
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

48,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



2,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 2,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 52,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,18 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,35 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)

48,3 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

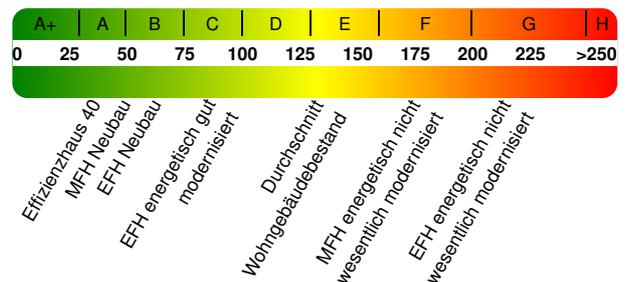
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Abwärme	37 %	74 %
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	48 %	323 %
Summe:	85 %	397 %

### 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

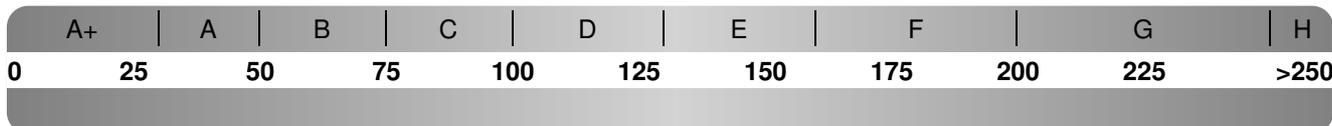
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2023-004818215

3

## Energieverbrauch

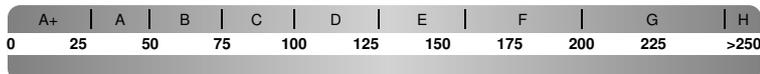


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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



Effizienzhaus 40

MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch gut  
modernisiert

Durchschnitt  
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

## 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.