

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Heimertingen

**Hochwertiges & modernes 1-2 Familienhaus im Allgäu,  
Niedrigenergiehaus 47 kWh/ m<sup>2</sup>a**



Objekt-Nr. **OM-308116**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Traut  
Telefon: 08335 9890089  
Mobil: 0176 34976282

87751 Heimertingen  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	474,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	304,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	351,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	6
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unser schmuckes Wohnhaus ist ein ehemaliger Bahnhof.

Folgende Renovierungen wurden vorgenommen:

2010/2011 nach KFW-Vorgaben komplett voll renoviert (Vollwärmeschutz, 3-fach verglaste Holzfenster, Aufdach-Dämmung und Innendämmung, komplett neu eingedecktes Dach, komplett neue Elektrik, sowie neue Wasserleitungen.

Der Energieerzeuger für Heizung und Warmwasser ist eine Pelletheizung

Die Heizsysteme sind Fussboden- und Wandheizung, ergänzt durch einen Grundofen im Obergeschoss.

2011 Einbau eines Wintergartens mit Whirlpool im Dachgeschoss

2021 Ausbau Erdgeschoss

2022 Renovierung Keller

2022 Außen-Pool mit Technikraum und Luft-Wärmepumpe auf maximal 36 °C beheizbar

2023 PV-Anlage (25KW, inkl. 46KW Speicher)

2023 2x E-Auto Ladestationen (Wall Boxen) mit je 11 KW

Aufgrund der zahlreichen Ausbauarbeiten ist der „Bahnhof“ energetisch mit einem

Neubau zu vergleichen = 47 kWh/ m<sup>2</sup>a laut Energieausweis.

Das Haus hat 50cm dicke Außenmauern + 16cm Vollwärmeschutz.

Im EG befindet sich eine kleine Einliegerwohnung, eine Waschküche & Technikraum, ein großes Büro und eine „Sommerküche“ mit direktem Zugang zur Terasse.

Im 1.OG befinden sich 3 Schlafzimmer und 1 Ankleideraum sowie ein Duschbad mit Dampfdusche.

Das Dachgeschoss ist ein großzügig gestalteter Wohnraum mit Essbereich und Einbauküche. Auch eine Speisekammer gehört zur Küche.

Vom Wohnbereich aus gelangt man in den wunderschönen Wintergarten mit Blick auf die Alpen. Hier befindet sich auch der Whirlpool.

Genießen Sie an Wintertagen die wohlige Wärme des Pools und beobachten Sie durch das Wintergartendach die Sterne

Das Gebäude verfügt noch über 2 Gewölbekeller, ausgebaut als Luftschutzbunker und Vorratsraum.

Weiterhin gehören zum Gebäude 2 Schuppen (Brennholzlager), Fahrradraum, eine Werkstatt und eine großzügig Terasse.

Das Haus kann mit bis zu drei Familien bewohnt werden, da sich auf allen Ebenen Wasser und Abwasseranschlüsse inklusive Toiletten befinden.

## Ausstattung

Das gesamte Objekt ist voll digital und Smarthome gesteuert. Sprechanlagen mit Video und Aufzeichnungsfunktion, Fernzugriff vom Internet via App weltweit. OPTIONAL überlassen können wir Ihnen mehrere Außenkameras, Bewegungsmelder, Rauchmelder, Temperatur & Feuchtigkeitsfühler etc. Die PV-Anlage mit Speicher und die E-Auto Wallboxen sind ebenfalls via App steuerbar. Internet beziehen wir via STARLINK mit 200 Mbit.

Fernsehen geht per Satelliten Schüssel.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Gemeinde Heimertingen liegt im malerischen Unterallgäu.

Der Ort beheimatet ca. 1.900 Einwohner und bietet alles für das tägliche Leben, wie Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke, Supermärkte, Bäckerei, Metzger, Gastronomie und eine Vielfalt an sportlichen Aktivitäten.

Öffentliche Verkehrsmittel fahren regelmäßig in die angrenzenden Städte, die nächste Kreisfreie Stadt ist Memmingen (6km).

Durch die nahe gelegene Autobahnauffahrt ( ca. 4km )ist man in ca. 30 Minuten am Bodensee, in knapp 1h in den nahe gelegenen Skigebieten, in gut einer Stunde in der Landeshauptstadt München.

Diese traumhafte Immobilie befindet sich in Ortsrandlage von Heimertingen an der Bahnlinie Kempten-Memmingen-Ulm.

Sie besticht durch den unverbaubaren Blick auf Wiesen und Wälder.

Vom Obergeschoß aus hat man einen herrlichen Blick auf das gesamte Alpen-Panorama.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Südseite



Westseite



# Exposé - Galerie



Luftbild von Südwesten



Luftbild von Westen



# Exposé - Galerie



Luftbild von Nordwesten



Draufsicht



# Exposé - Galerie



Außenpool beheizt



Außenpool beheizt



# Exposé - Galerie



Sichtfenster Richtung Felder



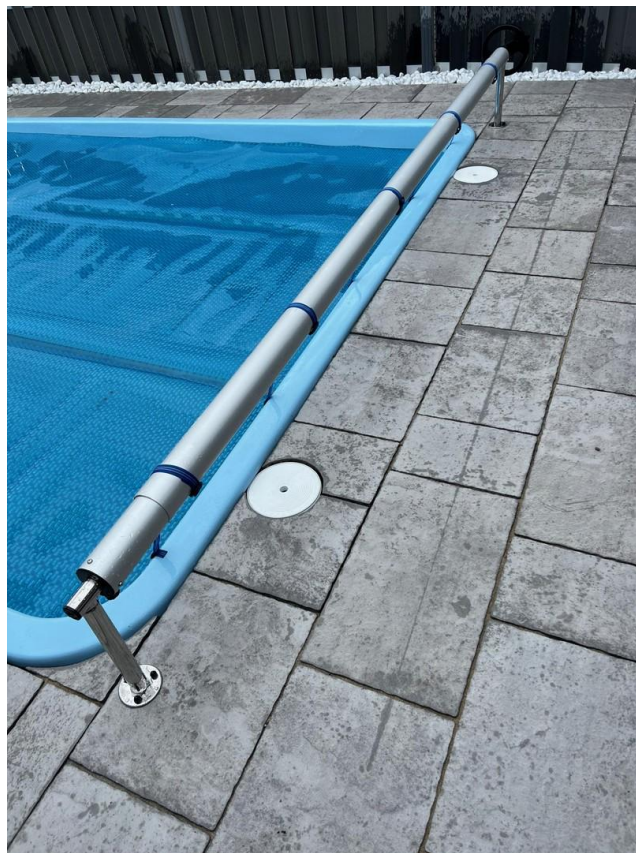
Außenpool beheizt



# Exposé - Galerie



Pool im Winter



Solarabdeckfolie



# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 2.OG



Wohn- und Esszimmer 2.OG



# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 2.OG



Wohn- und Esszimmer 2.OG

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 2.OG



Wohn- und Esszimmer 2.OG



# Exposé - Galerie



Whirlpool im Wintergarten



Wintergarten mit Whirlpool



# Exposé - Galerie



Whirlpool im Winter



Flur 1. OG



# Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Flur 1. OG



Flur 1. OG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 3



Schlafzimmer Eltern



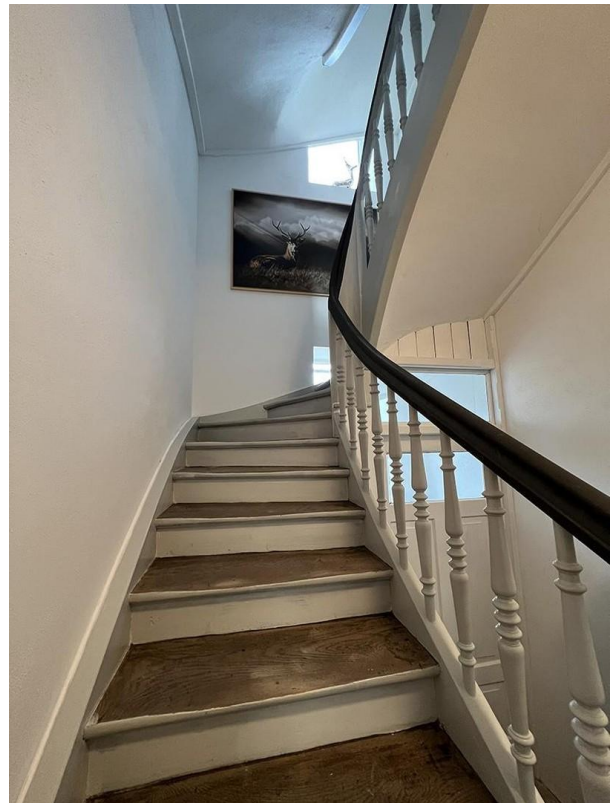
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Ankleidezimmer

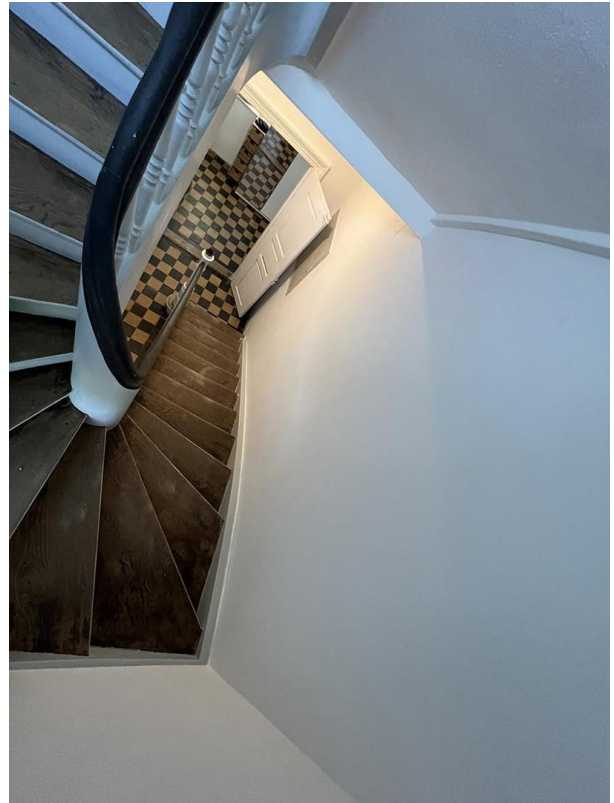


Treppenhaus 1.OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus 2.OG



Treppenhaus EG



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Bunker



Gasschleuse Bunker



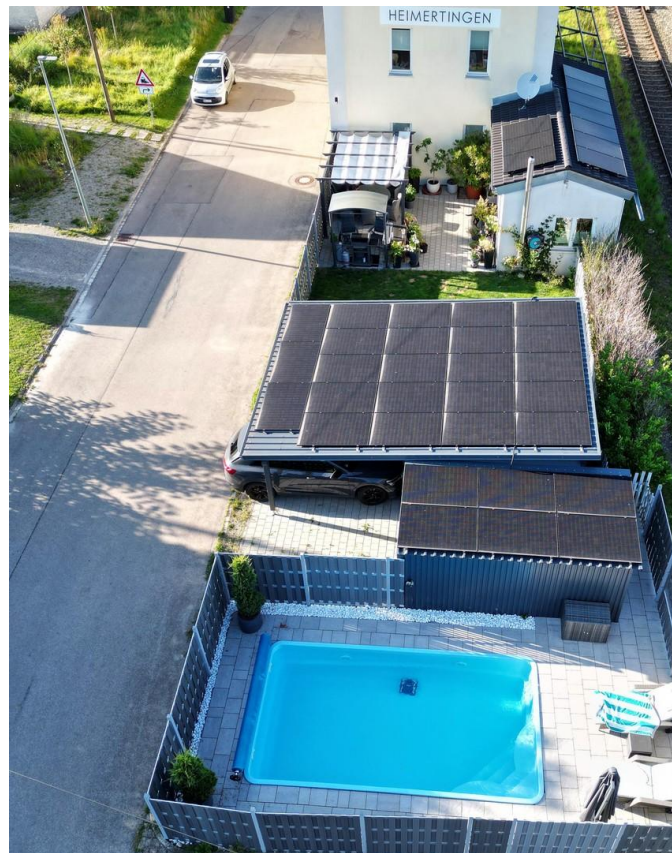
Keller Vorratsraum



# Exposé - Galerie



Geräteschuppen



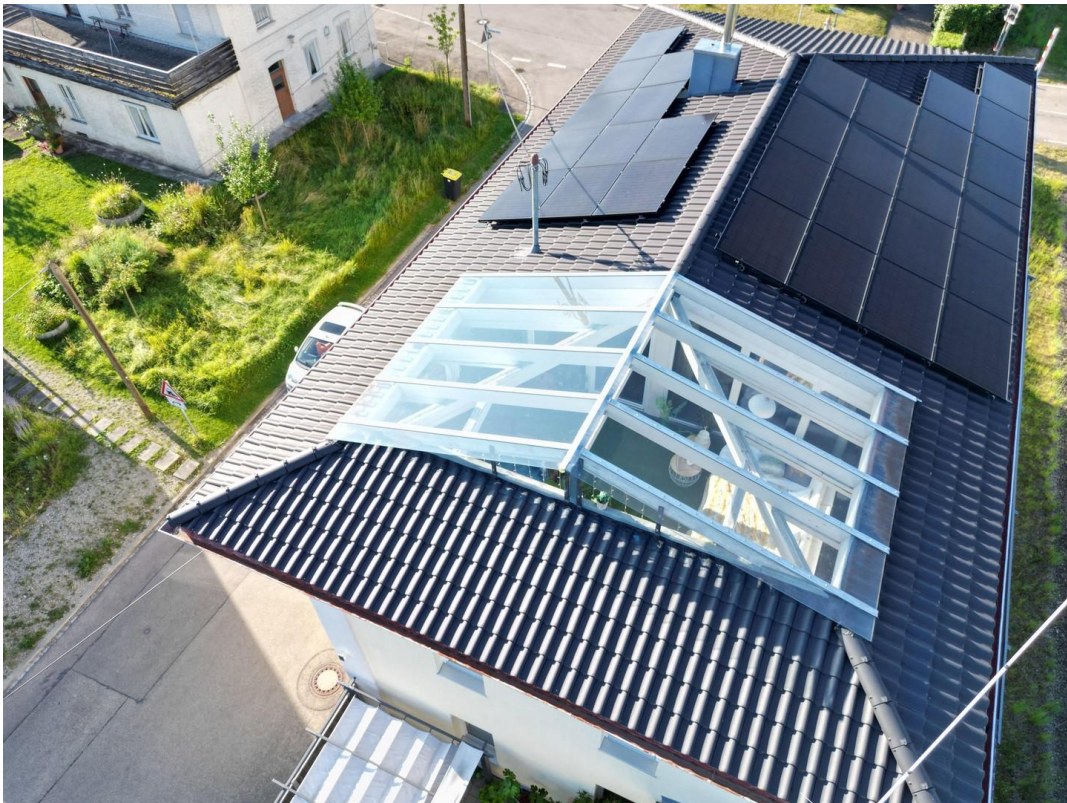
Pool & Garten Südseite



# Exposé - Galerie



Terrasse



Wintergarten Luftbild



# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten mit Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten Richtung Osten



Haustüre

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20. Juli 2022

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** 3

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch

47 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergieverbrauch

9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

9,98 kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sub>2</sub> Treibhausgas  
Emissionen

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** 47 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

---

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.1.2021	01.01.2021	01.01.2024	Holz Pellets	0,2	47000	21060	25940	1,01
01.1.2021	01.01.2021	01.01.2024	Brennholz	0,2	1845	0	1845	1,01

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

Die nachstehend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A<sub>1</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Hotelfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leuchtendruckschalige, Warmwasser- oder Kälteanlage in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# Exposé - Galerie


## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 08.08.2034 12354024 Registrierungsnummer BY-2024-005257174

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Am Bahnhof 1, 87751 Heimertingen		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1860		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	351 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	Holz-Pellets, Brennholz		
Erneuerbare Energien	Art: Nachschaband	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
	Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (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 beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



fon 040 209330658  
fax 040 209330659  
www.ib-comfortson.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelissen, Bauingenieur  
Katenleich 5A  
21035 Hamburg



08.08.2024

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## Berechnung

„Nutz- & Wohnflächen“

Am Bahnhof 1  
87751 Heimertingen

Keller: 47,30 m<sup>2</sup>  
Erdgeschoss: 115,32 m<sup>2</sup>  
1. Etage: 88,34m<sup>2</sup>  
2. Etage: 100,76 m<sup>2</sup>

---

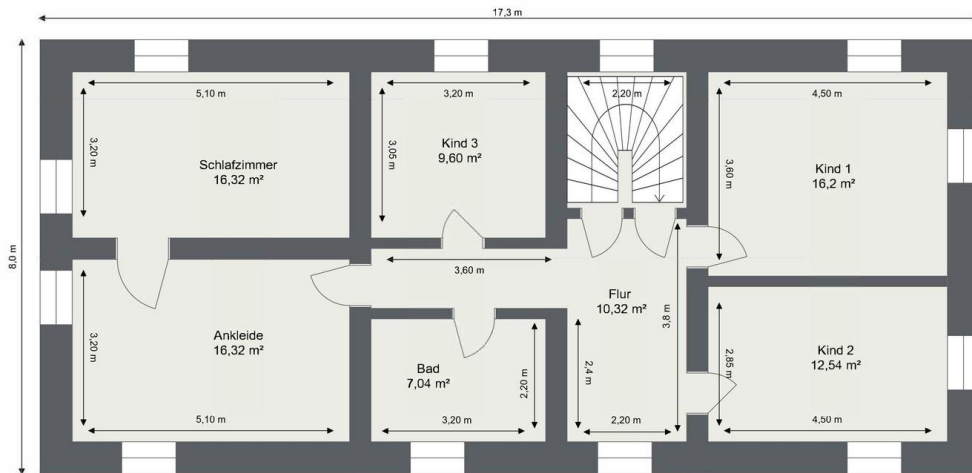
**Gesamt: 351,72 m<sup>2</sup>**

=====



# Exposé - Grundrisse

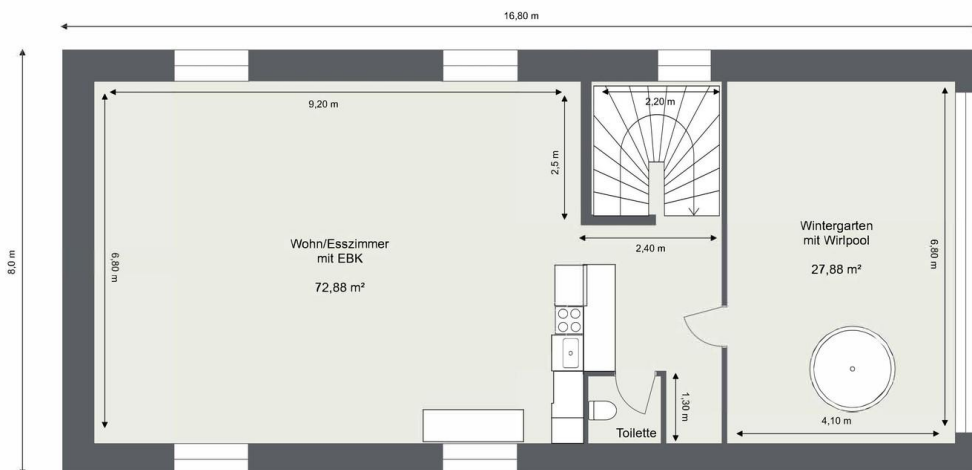
## Bahnhof 1. Etage



Wohnfläche ohne Treppenhaus  
88,34 m<sup>2</sup>



## Bahnhof 2. Etage



Wohnfläche ohne Treppenhaus  
100,76 m<sup>2</sup>







# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022


Gültig bis: 08.08.2034

12354024

Registriernummer BY-2024-005257174

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Am Bahnhof 1, 87751 Heimertingen		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1860		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2014		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	351 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Holz-Pellets, Brennholz		
Erneuerbare Energien	Art: Nachwachsend	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## 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

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

Aussteller:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

08.08.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG



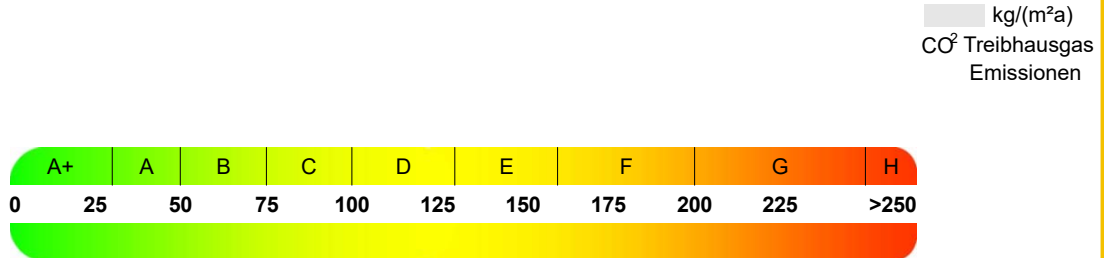
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m² a) Anforderungswert  kWh/(m² a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m² K) Anforderungswert  W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

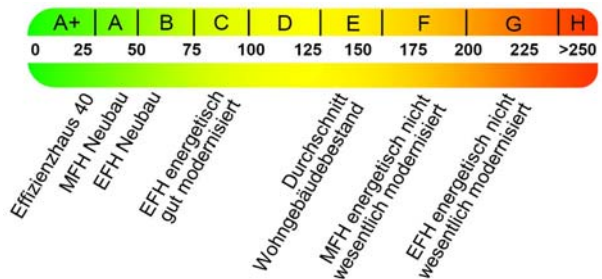
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</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>4</sup>



7

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

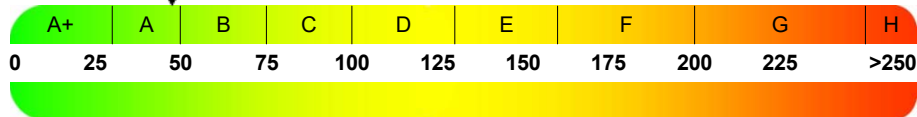
3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

47 kWh/(m<sup>2</sup>a)

0,93 kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sup>2</sup> Treibhausgas  
Emissionen



Primärenergieverbrauch

9 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

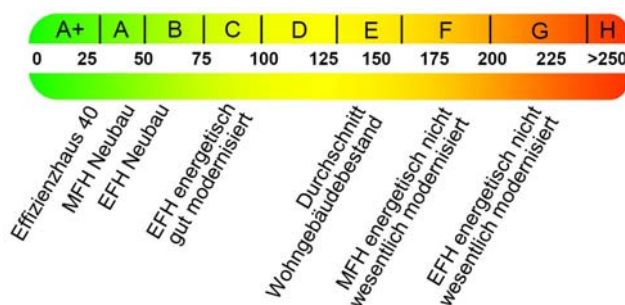
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

47 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.1.2021	01.01.2024	Holz-Pellets	0.2	47000	21060	25940	1.01
01.1.2021	01.01.2024	Brennholz	0.2	1845	0	1845	1.01

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 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.

### 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.

### Energetische Qualität der 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 zur Nutzung erneuerbarer 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 Primärenergiefaktoren 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises