

# Exposé

## Reihenhaus in Passau

**Kapitalanlage oder Selbstbezug, RMH in sehr guter  
Wohnlage in St. Anton**



Objekt-Nr. **OM-318677**

### Reihenhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Erntl

94032 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1928	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	121,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	5
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der Wolf-Huber-Straße 12c, einem charmanten Reihemittelhaus aus dem Jahr 1928 mit Potenzial zum kreativen Umbau!

Bei Eigennutz ist das Objekt ab 01.01.2025 sofort beziehbar und bewohnbar. Mittelfristig ist aber ein Austausch der Gasheizung und aller Fenster zur Gartenseite einzukalkulieren.

Ein Fassadenanstrich lässt das Haus wieder erstrahlen, aber Sie können das RMH natürlich ohne Einschränkungen sofort bewohnen, auch wenn es nicht mehr durchgängig den aktuellen Zeitgeist beim Design entspricht.

Die Hausgestaltung ist für Familien mit Kindern Ideal, da jedes Familienmitglied über ein eigenes Bad verfügen kann. Daher starten Sie mit dieser Immobilie stressfrei in den Tag.

Diese Immobilie eignet sich aber auch hervorragend als Investitionsobjekt oder für eine Wohngemeinschaft, die das besondere Flair eines Altbaus mit Entwicklungspotenzial schätzt.

Grundriss & Raumaufteilung:

Das Haus verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer, die auf verschiedenen Ebenen verteilt sind und Privatsphäre für jeden Bewohner bieten. Besonders attraktiv für eine Wohngemeinschaft sind die fünf Bäder – ein seltenes Highlight, das gleichzeitig Komfort und Flexibilität ermöglicht. Der großzügige Grundriss sorgt für eine optimale Nutzung der Räume und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Gestaltung.

## Ausstattung

Ohne eigenen Stellplatz, aber mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und nur wenige Minuten vom Herzen der Stadt entfernt, bietet dieses RMH eine solide Grundlage für ein modernes Zuhause mit Charakter. Hier können Sie Ihre eigenen Wohnträume verwirklichen oder ein rentables Vermietungsobjekt schaffen.

Im Jahr 2002 fanden größere Renovierungen statt:

- Fenster Straßenseite
- Gasheizung komplett erneuert
- Warmwasseraufbereitung mit Solar

Nutzen Sie die Chance, dieser Immobilie neues Leben einzuhauchen und lassen Sie sich von den Möglichkeiten begeistern, die dieses Haus zu bieten hat!

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Wolf-Huber-Straße liegt in einer beliebten Wohngegend von Passau, die durch ihre Nähe zur Altstadt und zum Campus der Universität besticht. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden und machen die Lage besonders attraktiv für Studierende und junge Berufstätige.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	134,04 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Terrasse Blick Hackelberg

# Exposé - Galerie



1. OG Bad



Straßenansicht 12c

# Exposé - Galerie



EBK EG

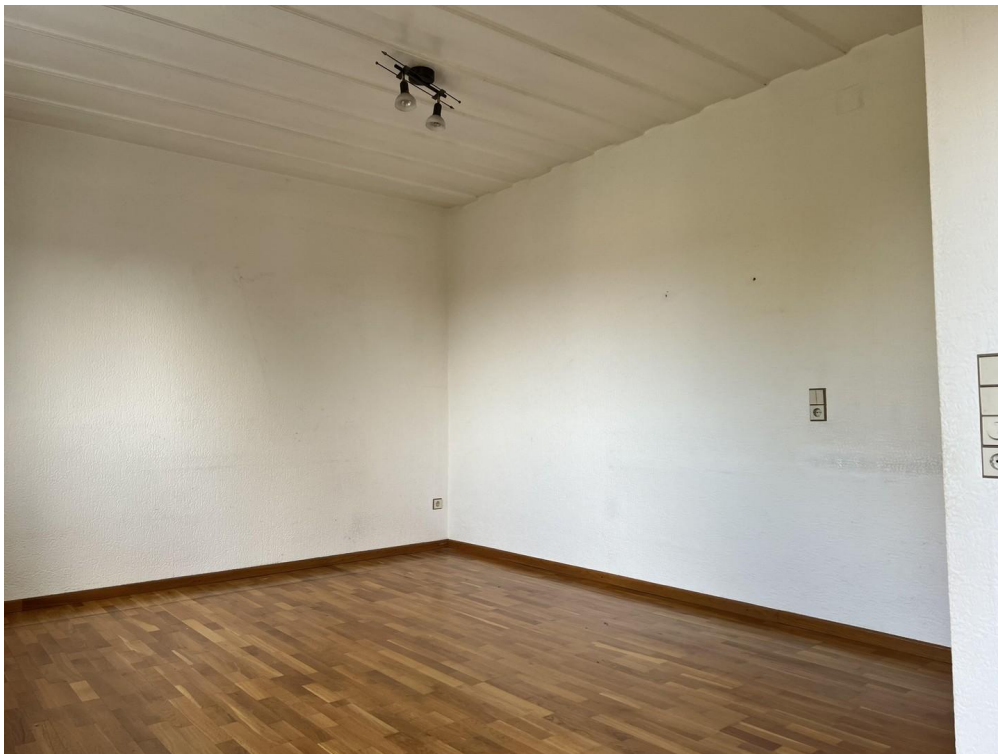


Küche EG

# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Terrasse Blick links



Terrasse Blick Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse Blick rechts



Dusche Keller



# Exposé - Galerie



Bad Keller



Durchgang Raum unter Terrasse

# Exposé - Galerie



Raum unter Terrasse



Kellerausgang unter Terrasse

# Exposé - Galerie



Rückseite Aufgang Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Grundstück gesamt



# Exposé - Galerie



Stromzähler Zimmer



Absicherung Stockwerke



Hauszähler

# Exposé - Galerie



Treppenhaus zum 1.OG

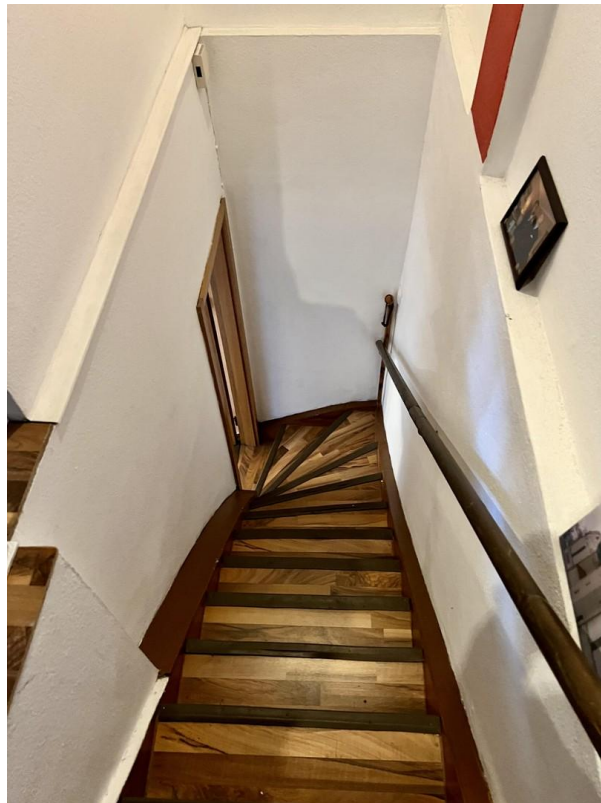


Bad 1 - OG

# Exposé - Galerie



Bad 2 - OG



Aufgang DG

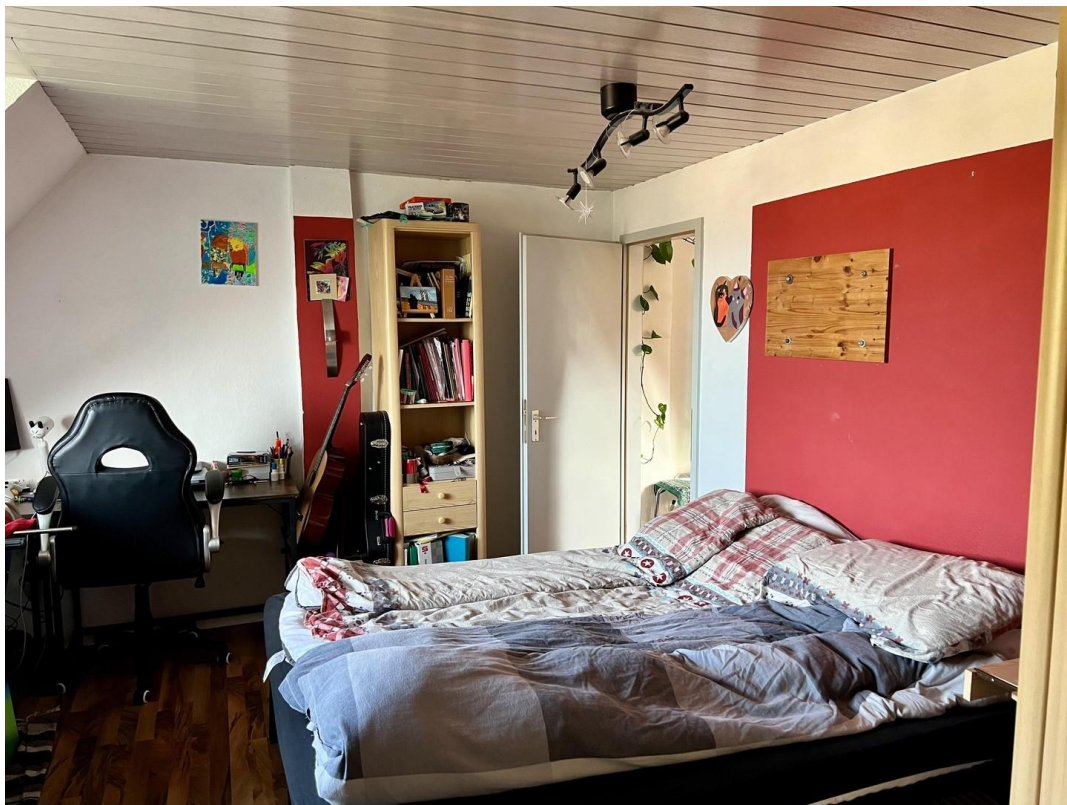
# Exposé - Galerie



Bad DG



Küche DG



Zimmer DG

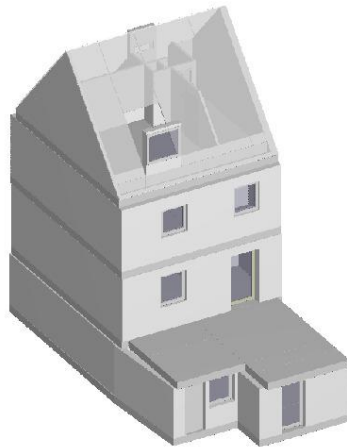


# Exposé - Grundrisse



---

## **Aufmaßunterlagen Objekt:** Wolf-Huber-Straße 12C, 94032 Passau



**Angermüller Immobilien Management UG (Haftungsbeschränkt)**

Gugelhammerweg 13 | 90537 Feucht

Tel.: 0151 74101215

Mail: [office@aim-ug.de](mailto:office@aim-ug.de)

# Exposé - Grundrisse

Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau



## Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Nr	Art	Raum	Flächen In 1m Höhe	Flächen In 2m Höhe	Fläche
<b>UG</b>					
1	N	Flur		1.06 m x 3.39 m	3.59 m <sup>2</sup>
2	N	Podest		0.33 m x 0.77 m + 0.55 m x 0.46 m + 0.55 m x 0.31 m + 0.88 m x 0.20 m / 2	
3	N	Heizungsraum		0.68 m x 0.01 m / 2 + 3.67 m x 0.68 m + 4.00 m x 2.71 m	0.77 m <sup>2</sup> 13.34 m <sup>2</sup>
4	N	Keller 1		2.99 m x 3.63 m	10.85 m <sup>2</sup>
5	N	Keller 2		0.80 m x 1.21 m + 0.80 m x 2.29 m + 1.99 m x 1.65 m + 1.99 m x 1.85 m	9.76 m <sup>2</sup>
6	N	Keller 3		3.24 m x 1.73 m + 4.78 m x 2.97 m	19.80 m <sup>2</sup>
7	N	Flur 2		0.26 m x 3.24 m / 2 + 1.11 m x 1.83 m + 1.11 m x 1.41 m	4.02 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche UG</b>					<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche UG</b>					<b>62.13 m<sup>2</sup></b>
<b>EG</b>					
8	W	Eingang		0.87 m x 0.48 m / 2 + 0.87 m x 0.24 m + 1.38 m x 0.18 m + 1.38 m x 0.01 m + 0.16 m x 0.01 m / 2	2.49 m <sup>2</sup>
9	W	WC		+ (1.54 m + 1.75 m) / 2 x 1.10 m (0.61 m + 0.40 m) / 2 x 1.07 m + 0.26 m x 0.46 m + 0.26 m x 0.61 m	
10	W	Küche		3.64 m x 0.39 m + 3.64 m x 0.32 m + 3.70 m x 1.31 m + 0.30 m x 0.46 m + 0.30 m x 0.86 m + 3.50 m x 1.47 m	12.97 m <sup>2</sup>
11	W	Wohnzimmer		6.20 m x 2.32 m + 4.00 m x 0.46 m + 4.00 m x 0.88 m	19.74 m <sup>2</sup>
12	W	Flur		1.06 m x 1.19 m + 0.01 m x 0.69 m	



Aufmaß erstellt am: 08.10.2024  
 Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller  
 Unterschrift: 

# Exposé - Grundrisse

				+ 0.01 m x 0.50 m	
				+ 0.89 m x 1.39 m	
				+ 0.17 m x 1.15 m	
				+ 0.17 m x 0.24 m	
				+ 0.89 m x 0.49 m / 2	2.96 m <sup>2</sup>
13	W	Terrasse*		3.41 m x 0.92 m	
				+ 3.41 m x 0.05 m	
				+ 3.41 m x 0.70 m	
				+ 6.23 m x 3.54 m	13.87 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche EG</b>					<b>52.85 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche EG</b>					<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
<b>OG</b>					
14	W	Flur		1.11 m x 0.91 m	
				+ 1.07 m x 1.72 m	
				+ 1.07 m x 0.42 m	3.30 m <sup>2</sup>
15	W	Bad 1		1.26 m x 1.18 m	
				+ 1.26 m x 0.40 m	
				+ 0.79 m x 1.58 m	
				+ 1.26 m x 0.10 m	
				+ 1.26 m x 0.58 m	
				+ 1.26 m x 0.21 m	
				+ 0.79 m x 0.79 m	4.96 m <sup>2</sup>
16	W	Schlafzimmer 1		4.04 m x 3.64 m	14.71 m <sup>2</sup>
17	W	Schlafzimmer 2		0.80 m x 0.74 m	
				+ 2.86 m x 0.52 m	
				+ 2.86 m x 0.22 m	
				+ 4.04 m x 2.79 m	13.96 m <sup>2</sup>
18	W	Bad 2		1.62 m x 1.55 m	
				+ 0.43 m x 0.92 m	
				+ 0.43 m x 0.63 m	3.18 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche OG</b>					<b>40.15 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche OG</b>					<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
<b>DG</b>					
19	W	Flur	0.80 m x 1.59 m	0.90 m x 0.04 m	
			+ 0.80 m x 0.32 m	+ 0.90 m x 0.96 m	
			+ 0.10 m x 1.91 m	+ 0.95 m x 1.02 m	
			+ 0.95 m x 0.73 m	+ 0.90 m x 0.92 m	
			+ 0.95 m x 1.18 m	+ 0.90 m x 0.30 m	
			+ 0.90 m x 0.92 m		
			+ 0.90 m x 0.30 m		
			= 4.63 m <sup>2</sup>	= 2.99 m <sup>2</sup>	
				2.99 m <sup>2</sup> + (4.63 m <sup>2</sup> - 2.99 m <sup>2</sup> ) * 0.5 =	3.81 m <sup>2</sup>
20	W	Schlafzimmer 3	1.47 m x 0.26 m	1.47 m x 1.15 m	
			+ 2.66 m x 3.13 m	+ 2.66 m x 2.24 m	
			+ 0.93 m x 3.13 m	+ 1.68 m x 2.24 m	
			+ 0.74 m x 1.15 m	+ 3.59 m x 0.66 m	
			+ 0.74 m x 1.96 m		
			+ 3.59 m x 0.66 m		
			= 16.36 m <sup>2</sup>	= 13.85 m <sup>2</sup>	
				13.85 m <sup>2</sup> + (16.36 m <sup>2</sup> - 13.85 m <sup>2</sup> ) * 0.5 =	15.11 m <sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

## Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau

21	W	Küche 2	3.48 m x 1.92 m + 0.11 m x 1.83 m + 0.11 m x 0.09 m  = 6.89 m <sup>2</sup>	2.68 m x 1.05 m + 0.23 m x 1.05 m + 0.68 m x 0.92 m + 0.68 m x 0.14 m + 0.25 m x 0.04 m + 0.25 m x 0.21 m + 0.35 m x 0.26 m = 3.93 m <sup>2</sup>	
			3.93 m <sup>2</sup> + (6.89 m <sup>2</sup> - 3.93 m <sup>2</sup> ) * 0,5 =		5.41 m <sup>2</sup>
22	W	Bad 3	1.06 m x 0.59 m + 0.71 m x 0.10 m + 1.59 m x 0.76 m + 0.71 m x 0.04 m + 0.71 m x 0.06 m + 1.59 m x 0.25 m + 1.71 m x 0.81 m + 0.24 m x 0.81 m + 0.64 m x 0.46 m + 0.64 m x 0.35 m + 1.06 m x 0.07 m + 1.06 m x 0.13 m = 4.68 m <sup>2</sup>	1.06 m x 0.59 m + 0.71 m x 0.10 m + 1.59 m x 0.76 m + 0.71 m x 0.04 m + 0.71 m x 0.06 m + 1.59 m x 0.19 m + 0.95 m x 0.06 m + 0.70 m x 0.39 m + 0.70 m x 0.63 m + 0.37 m x 1.01 m  = 3.42 m <sup>2</sup>	
			3.42 m <sup>2</sup> + (4.68 m <sup>2</sup> - 3.42 m <sup>2</sup> ) * 0,5 =		4.05 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche DG</b>					<b>28.38 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche DG</b>					<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche</b>					<b>121.38 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche</b>					<b>62.13 m<sup>2</sup></b>

voll berechnet werden:

Die Grundflächen von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2,00 m. Fenster und offene Wandschänke, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Erler und Wandschänke, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m<sup>2</sup> haben und Raumteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

zu Hälfte berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.

nicht berechnet werden:

Die Grundflächen von Raumteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

\* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte  
berechnet werden:

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

W Wohnfläche  
G Gewerbefläche  
N Nutzfläche  
V Verlehnfläche

Aufmaß erstellt am: 08.10.2004  
Aufmaß erstellt durch: Manfred Appenröder  
Unterschrift:



# Exposé - Grundrisse

Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau



## Berechnung BGF und BRI nach DIN 277

Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage vom örtlichen Aufmaß

### BGF

Nr.	Geschoss	Flächenberechnung	Flächenm²
1	DG	6.68 x 7.51	50.17
2	OG	3.71 x 8.07	
		2.97 x 5.96	53.91
		2.97 x 2.11	
3	EG	8.05 x 6.69	53.85
4	UG	3.84 x 1.63	
		(5.18 + 6.52) / 2 x 0.03	83.67
		(6.52 + 6.82) / 2 x 3.74	
		(6.82 + 6.78) / 2 x 7.69	
<b>Summe BGF</b>			<b>241.60 m²</b>

### BRI

Nr.	Geschoss	Fläche Geschoß [m²]	Fläche Dachschräge [m²]	Höhe Geschoß [m]	mittlere Höhe Dachschräge [m]	Faktor	Volumen [m³]	
1	DG	50.17		2.57		1.00	128.94	
				20.69	2.57		-0.99	-52.63
				20.69		3.08	1.00	63.73
				20.54	2.57		-0.99	-52.25
				20.54		3.10	1.00	63.67
				24.53	2.57		-0.99	-62.40
				24.53		2.90	1.00	71.14
				2.15	2.57		-0.99	-5.46
				2.15		0.98	1.00	2.11
				2.47	2.57		-0.99	-6.27
		2.47		0.93	1.00	2.30		
2	OG	53.91		2.88		1.00	155.26	
3	EG	53.85		2.93		1.00	157.78	
4	UG	83.67		2.43		1.00	203.32	
<b>Summe BRI</b>							<b>667.16 m³</b>	



Aufmaß erstellt am: 08.10.2024  
 Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller  
 Unterschrift:

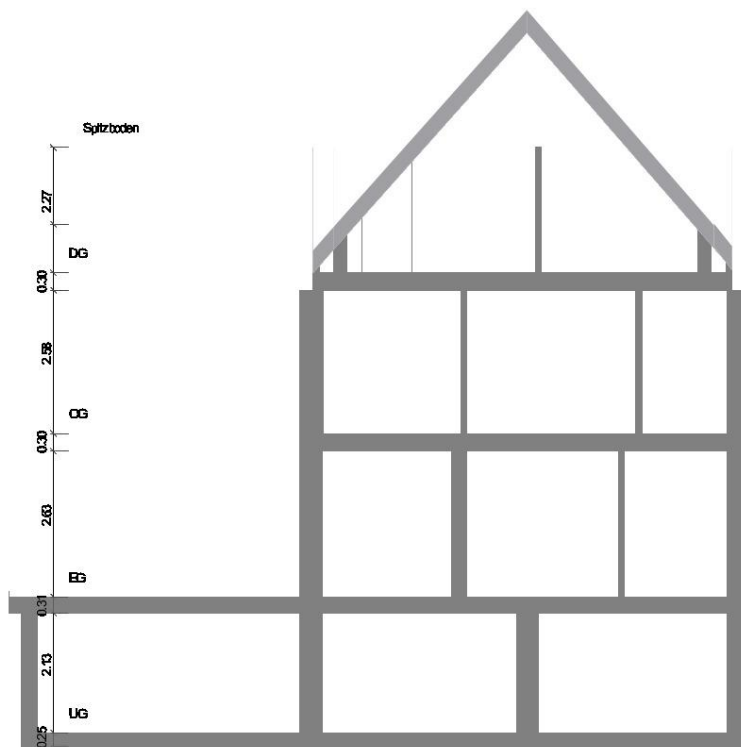


# Exposé - Grundrisse

Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau



## Schnittdarstellung



Maßstab 1 : 100  
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m



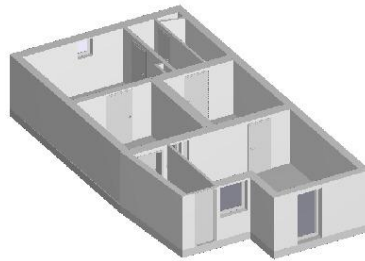
Aufmaß erstellt am: 08.10.2024  
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller  
Unterschrift: 

# Exposé - Grundrisse

**Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau**



**UG: 3D Darstellung**





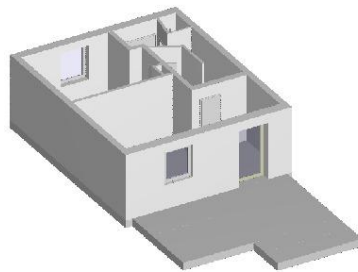


# Exposé - Grundrisse

**Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau**



**EG: 3D Darstellung**

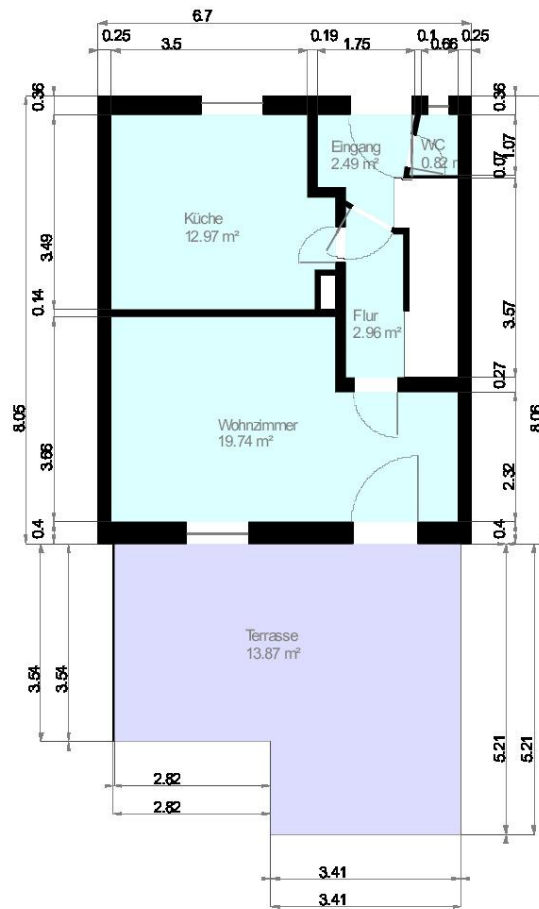


# Exposé - Grundrisse

Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau



EG: Grundriss



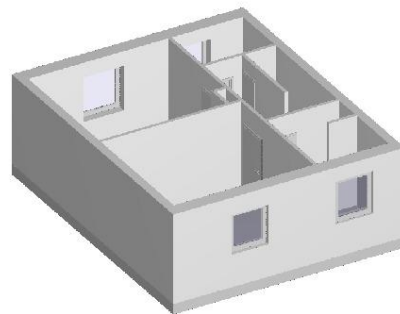
Aufmaß erstellt am: 08.10.2024  
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller  
Unterschrift: 

# Exposé - Grundrisse

**Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau**



**OG: 3D Darstellung**

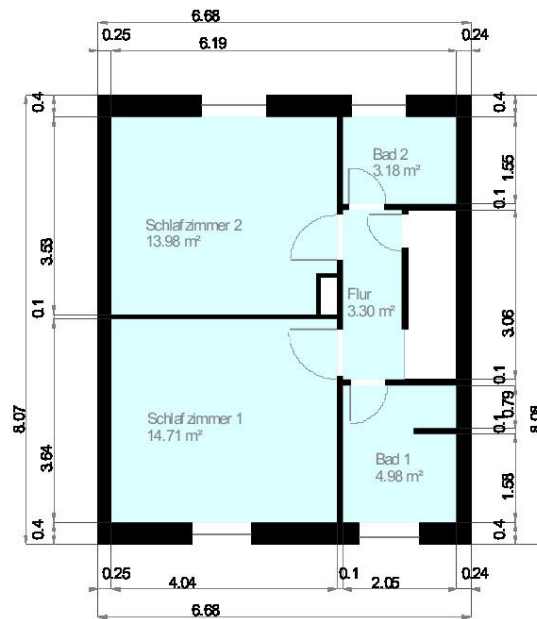


# Exposé - Grundrisse

Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau



OG: Grundriss



Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%



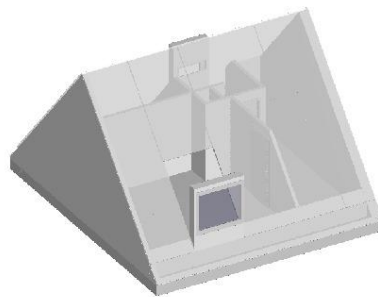
Aufmaß erstellt am: 08.10.2024  
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller  
Unterschrift: 

# Exposé - Grundrisse

**Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau**



**DG: 3D Darstellung**

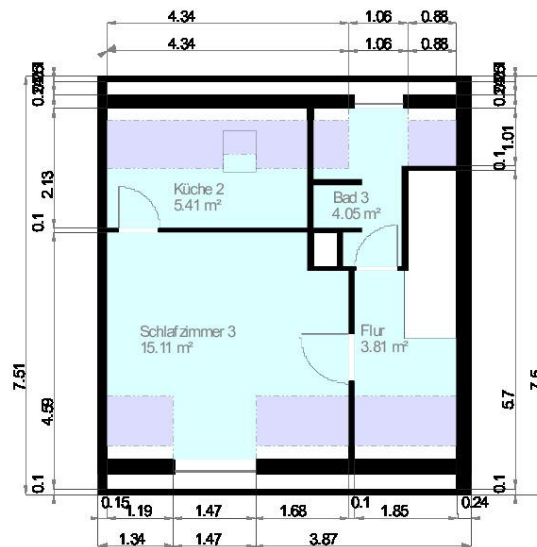


# Exposé - Grundrisse

Objekt: Wolf-Huber-Straße 12C - 94032 Passau



DG: Grundriss



----- 1 m Höhenlinie  
----- 2 m Höhenlinie



Wohnfläche 100%    Wohnfläche 50%    Wohnfläche 25%



Aufmaß erstellt am: 08.10.2024  
Aufmaß erstellt durch: Manfred Angermüller  
Unterschrift:



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 29.09.2034

Registriernummer: BY-2024-005347599

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Wolf-Huber-Str. 12c 94032 Passau		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Reihenmittelhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1953		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2002		
Anzahl der Wohnung	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	145,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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 erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Angermüller Immobilien Management  
Manfred Angermüller (B.Eng.)  
Gugelhammerweg 13  
90537 Feucht



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 30.09.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<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> 16.10.2023

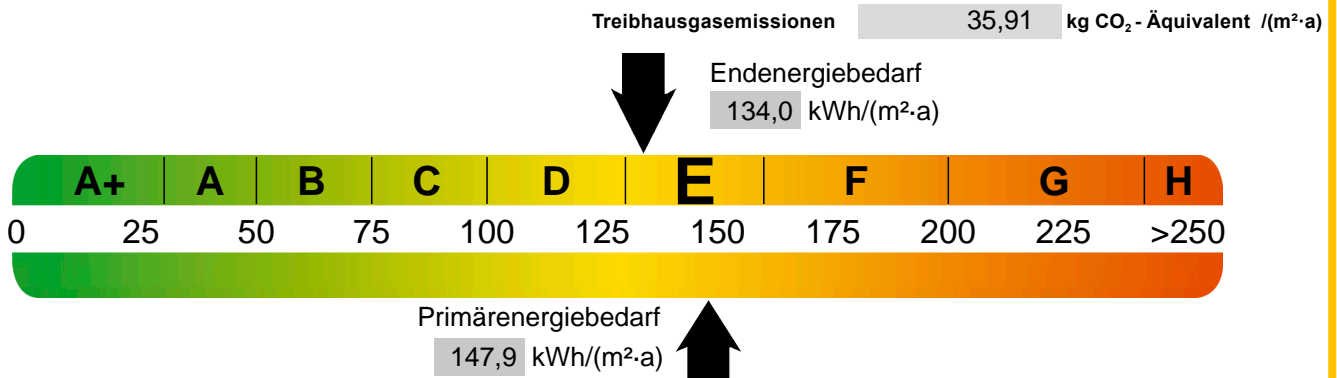
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005347599

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **147,94** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **104,32** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert **0,94** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,65** W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**134,04**

**kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

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

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

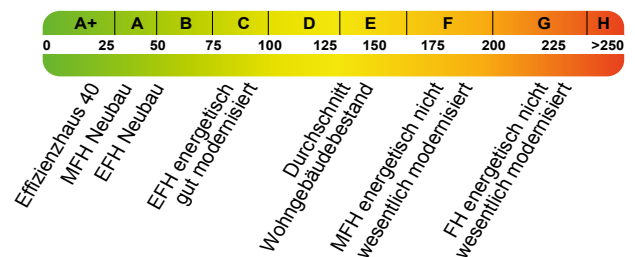
## Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

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

Maßnahmen 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>



## 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 Quadratmeter 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>3</sup> nur bei Neubau

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

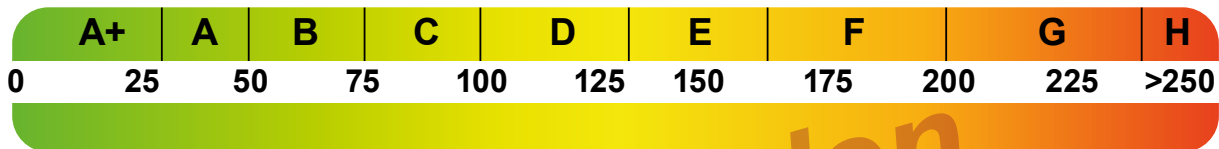
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005347599

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub> - Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

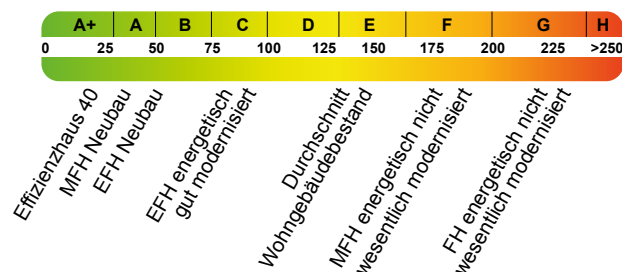


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes <sup>[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]</sup> kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						

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



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<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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>

16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2024-005347599

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	<b>Wärmeerzeuger</b>	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<b>Außenwand gg. Außenluft</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	<b>Kellerdecke</b>	Bei beheiztem Keller Dämmdicke gegen das Erdreich min 6cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

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

### Außenwand gg. Außenluft

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen.

Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

### Kellerdecke

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

### Kellerdecke

Ist der Keller beheizt, dann sollte gegen das Erdreich mindestens eine Dämmdicke von 6cm vorhanden sein.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

16.10.2023

## Erläuterungen

Registriernummer: BY-2024-005347599

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 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 Kältebedarfs 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 der 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