

# Exposé

## Einfamilienhaus in Groß-Umstadt

**Prägnantes 9-Zi.-Haus mit 208 qm Wohnfläche auf 1640 qm Grundstück in Klein-Umstadt**



Objekt-Nr. OM-323914

### Einfamilienhaus

Verkauf: **474.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Werner JOHANNES

Bahnhofstr. 95  
64823 Groß-Umstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1929	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.640,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	208,00 m <sup>2</sup>	Garagen	4
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen die im Plan BLAU markierten Flächen.

Bei diesem Objekt handelt es sich um einen ehemals gewerblich (Pferdehandel) und landwirtschaftlich genutzten Betrieb bestehend aus Wohnhaus mit Hofzufahrt, rechtsseitigem Seitenbau mit 4 Garagen im EG und 3 Mietwohnungen im 1. und 2. OG sowie 2 Stallgebäuden linker Hand.

Beide Nebengebäude stehen auf der Grundstücksgrenze, daher sollte über den Erhalt nachgedacht werden.

Der reine Gebäudewert des Wohnhauses wurde mit 160.000.- € geschätzt.

Alle Mietverträge sind aufgelöst, das Objekt steht ab sofort zur Verfügung.

## Ausstattung

Verkauft wird hier ein Vorkriegshaus (Bj. 1929) mit sehr solider Bausubstanz in stark überholungsbedürftigem, aber durchaus wertigem Zustand.

Auf Grund des Baujahres verfügt es noch über extrahohe Decken im Erdgeschoss (3m), die 1972 angesichts der Ölkrise im Rahmen einer Renovierung allerdings auf 2,5m abgehängt wurden.

Alufenster, Rollläden im EG, Travertinböden im EG

Solide Bausubstanz, schöner, großer, heller Erker im WZ,

2 Hauseingänge, 2 x G-WC (EG+OG), Bad, 2 Küchen,

voll unterkellert (Kellerhöhe 2m)

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

KEINE ALTLASTEN, KEINE BAULASTEN, KEIN DENKMALSCHUTZ

POSITIV BESCHIEDENE BAUVORANFRAGE für 2 freistehende EFH von 8X12m

Das OBJEKT wird UNGERÄUMT übergeben.

RAUMAUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS mit straßen- und hofseitigem Eingang, 2 Dielen, Gäste-WC 2 qm,

Speisekammer 2 qm, Büro 9 qm, Küche 12 qm sowie Wohn-Esszimmer mit 37 qm

OBERGESCHOSS: Schlafzimmer 15 qm, WC 1,5 qm, Bad mit Dusche,

Bidet und Wanne 9 qm, Küche, div. Zimmer, siehe Plan

DACHGESCHOSS: 3 Schlafzimmer mit Schrägen 11, 9 und 14 qm, 1 Waschbecken im DG

KELLER: Vorratskeller 24 qm, Partyraum 18 qm, Heizungsraum + Öltankraum

Die Gesamtwohnfläche inkl. der 3 Wohnungen im Seitenbau beträgt

ca. 370qm, die Gesamtnutzfläche liegt bei ca. 810 qm.

Das in den Grundrissen mit "SEITENBAU" bezeichnete Gebäude besteht im EG aus 4 Garagen und 1 Halle, es beherbergt im 1. und 2. OG drei Wohnungen.

Diese beiden Geschosse sind sanierungsbedürftig.

Bitte nur ANFRAGEN mit VOLLSTÄNDIGER ADRESSE und TELEFONNUMMER.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Klein-Umstadt ca. 250 m vom Bahnhof entfernt. Klein-Umstadt ist ein Stadtteil von Groß-Umstadt im östlichen Teil des Landkreises Darmstadt-Dieburg am Rande des Odenwaldes.

Der Ort hat 2300 Einwohner und verfügt über einen Kindergarten, Grundschule, Hausarzt, Zahnarzt, Lebensmittelgeschäft, Bürgerhaus, Schule und eine Poststelle. Groß-Umstadt ist 3,5 km, Darmstadt 24 km und Frankfurt sind 43 km entfernt

In Laufnähe der Immobilie sind die Buslinien 671 und GU1 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB86 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie einen Arzt und ein Restaurant. Auch ein Fitnessstudio ist nahebei. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Umgebung Bahnhofstr.



Hintere Hofeinfahrt

# Exposé - Galerie

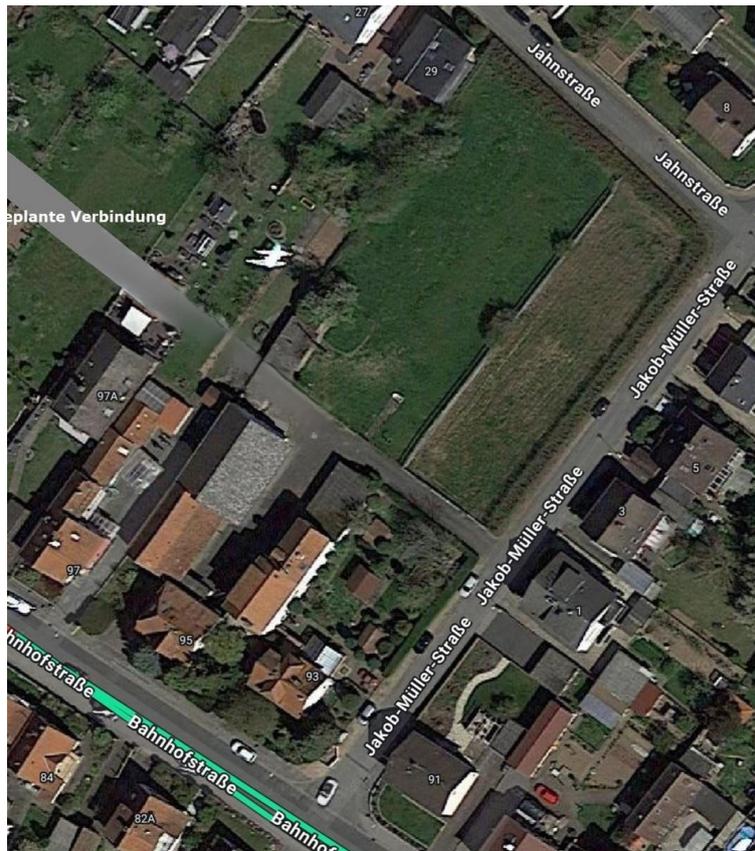


Hof mit Stall



Einfahrt Bahnhofstr.

# Exposé - Galerie



Übersichtsfoto

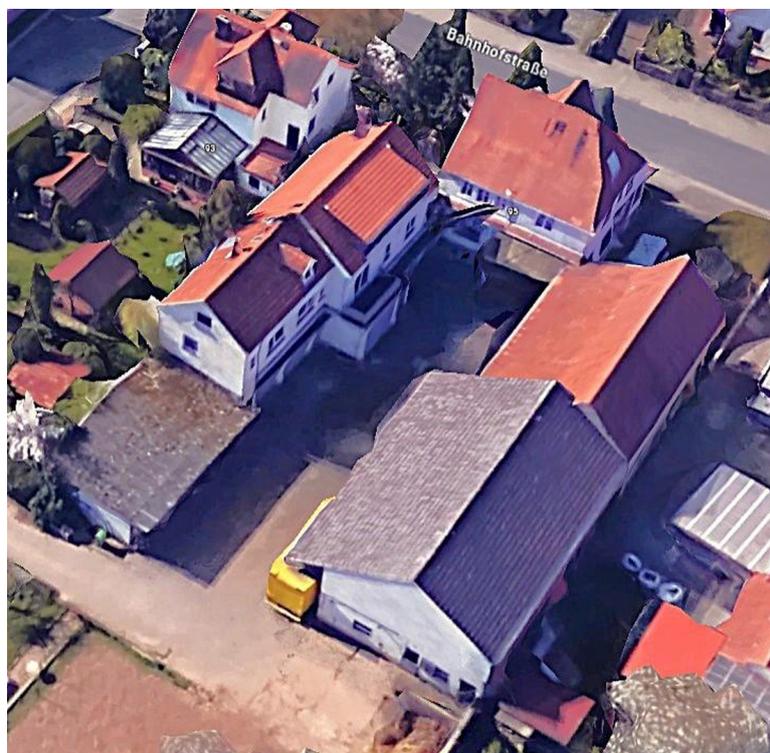
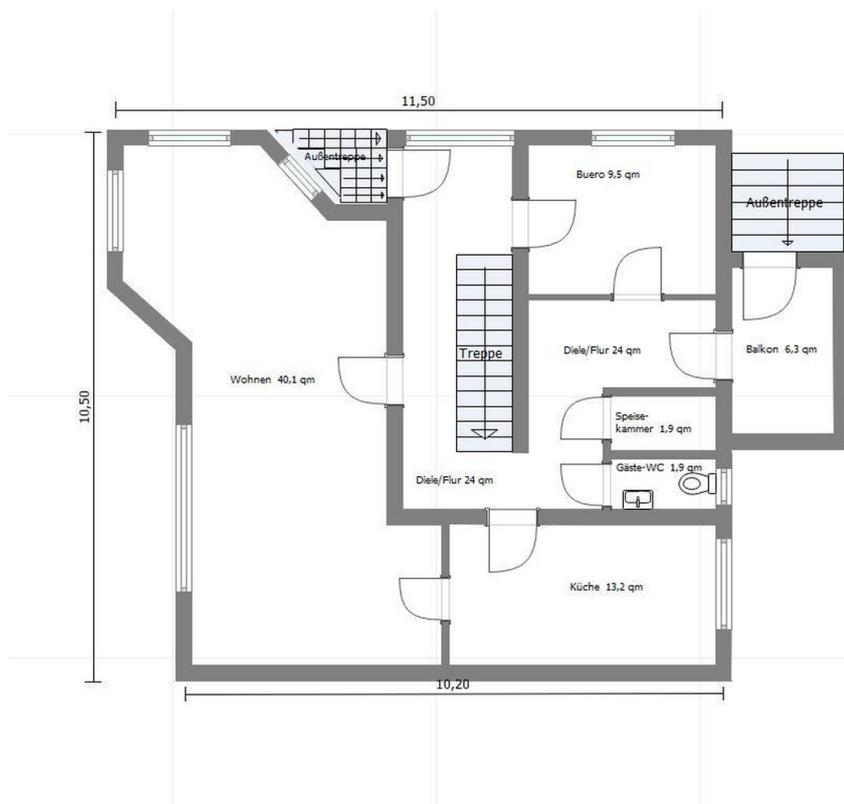


Foto Bestandsgebäude

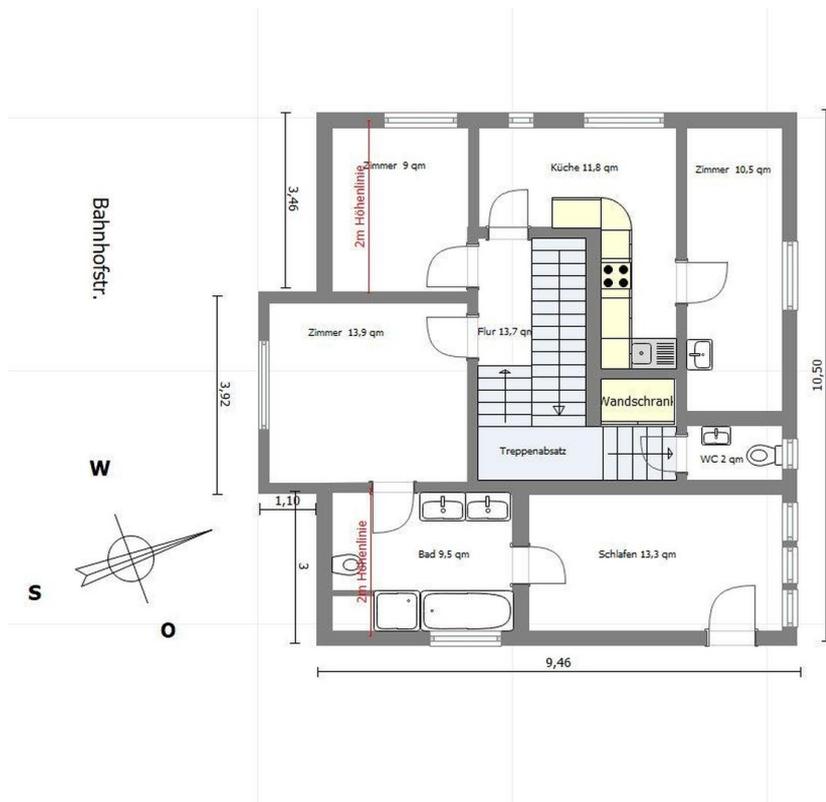
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Zimmer im EG	Wohnfläche
Wohnen	40,1
Küche	13,2
Gäste-WC	1,9
Speisekammer	1,9
Toilette	2,0
Diele/Flur	24,0
Büro	9,5
Balkon	6,3
<b>Summen</b>	<b>94,2</b>

Geschoßflächen	Wohnfläche
EG	94,2
1. OG	81,1
2. OG	32,6
zzgl. Keller	
<b>Summen</b>	<b>207,9</b>

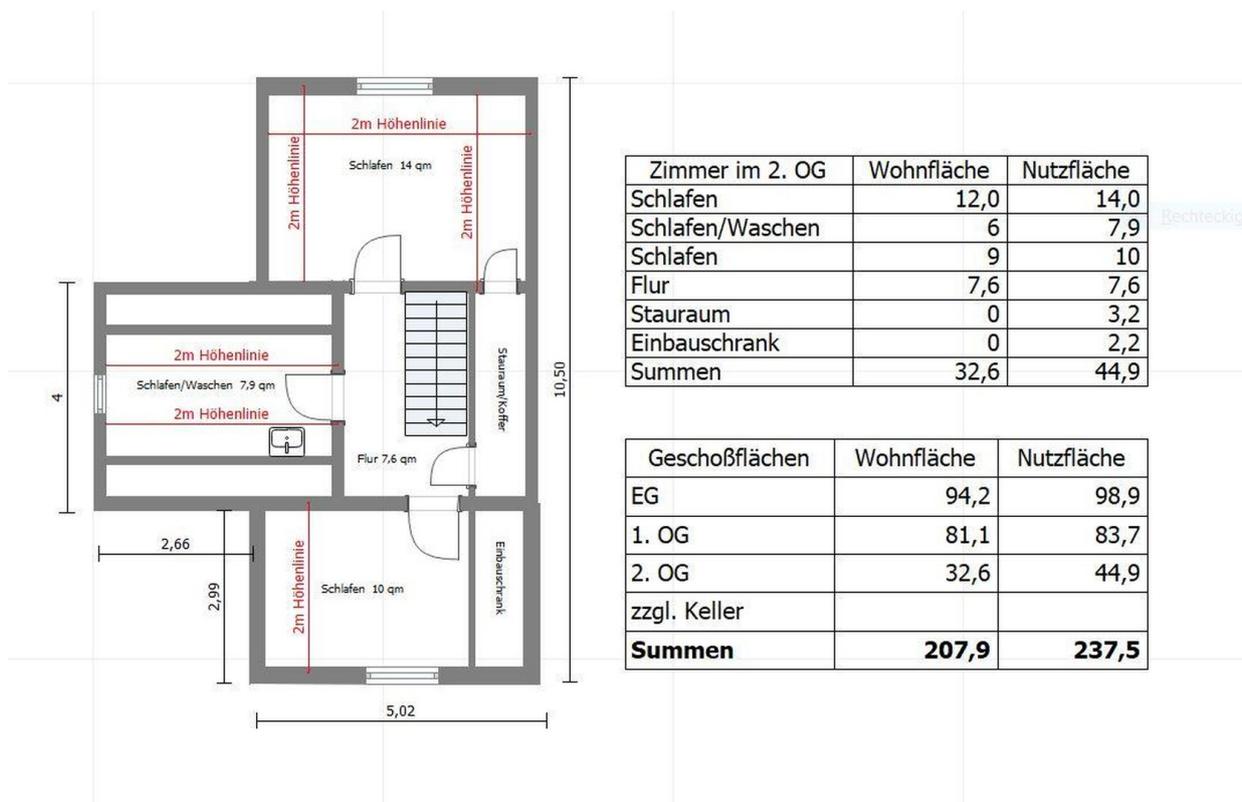


Grundriss 1. OG

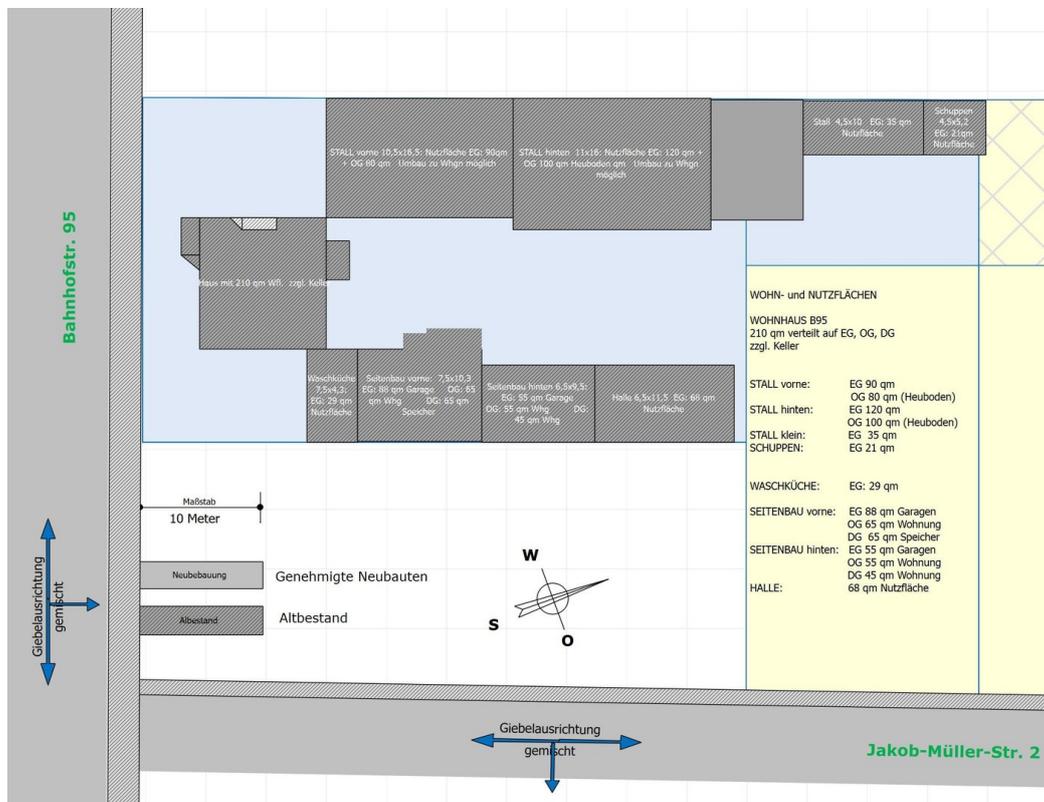
Zimmer im 1. OG	Wohnfläche	N
Zimmer 1	7,7	
Zimmer 2	13,9	
Bad	8,2	
Schlafen	13,3	
Toilette	2,0	
Zimmer 3	10,5	
Küche	11,8	
Diele/Flur	13,7	
<b>Summen</b>	<b>81,1</b>	

Geschoßflächen	Wohnfläche	N
EG	94,2	
1. OG	81,1	
2. OG	32,6	
<b>Summen</b>	<b>207,9</b>	

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG

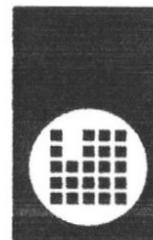


Nutzflächen der Nebengebäude



# Exposé - Anhänge

1. Altlastenbescheinigung 238
2. Baulastenbescheinigung 238
3. Denkmalschutzbescheinigung 238
4. Bauvoranfragenbescheid+Plan
5. Energieausweis



Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg 64276 Darmstadt

**Fachbereich**  
**Landwirtschaft und Umwelt**  
Fachgebiet  
-Untere Wasserbehörde-

Frau Veit  
☎ 06151/881-1431  
✉ AWSV@ladadi.de  
🌐 <http://www.ladadi.de>  
Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen  
411-010-W-0037401-1

Datum  
24.05.2024

**Auskunft aus der Altstandortdatei**  
**Ihre Anfrage vom 21.05.2024**

Sehr geehrter Herr

es liegen keine Einträge im Altstandortkataster für das angegebene Grundstück

Gemeinde/Stadt: Groß-Umstadt  
Gemarkung: Klein-Umstadt  
Flur: 3  
Flurstücke: 238/0 und 239/0

vor.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig. Ein Kostenbescheid ergeht gesondert.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Veit

**Postanschrift:**  
Der Kreisausschuss des Landkreises  
Darmstadt-Dieburg  
64276 Darmstadt

**Dienstgebäude/Hausadresse:**  
Kreishaus Darmstadt  
Jägertorstraße 207  
Darmstadt-Kranichstein

☎ 06151 881-0

**Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt**  
BIC HELADEF1DAS  
IBAN DE47 50850150 0000549096

**Sparkasse Dieburg**  
BIC HELADEF1DIE  
IBAN DE21 50852651 0033200114

**Fristenbriefkasten:**  
Jägertorstraße 207  
Darmstadt-Kranichstein

**Sprechzeiten:**  
nach Terminvereinbarung

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
64276 Darmstadt

Ihr Zeichen/Schreiben vom  
Antrag 21.05.24

Unser Zeichen  
**410.2**

Sachbearbeiterin  
Frau Bierwagen

Datum  
22.05.24 km.

Baulastenverzeichnis;  
Gemarkung : Klein-Umstadt  
Flur : 3  
Flurstück Nr. : 238  
Eigentümer/in : Dr. Werner Johannes

#### A U S K U N F T aus dem Baulastenverzeichnis

Auf dem/den o. a. Grundstück(en) ist/sind keine Baulast(en) eingetragen.

Die Verwaltungskosten werden gemäß den Bestimmungen des Hessischen Verwaltungskostengesetzes (HVwKostG) in Verbindung mit der Bauaufsichtsgebührensatzung des Landkreises Darmstadt-Dieburg (BAGebS), jeweils in den gültigen Fassungen, wie folgt festgesetzt.

Nach Nr. 6452 Richtlinie zur BAGebS		20,00 EUR
Auslagen nach Nr. 69 Richtlinie zur BAGebS		15,00 EUR
5100200 1.10.01.01.06	<b>Rechnungs-Nr.: 941024001574</b>	<b>Summe 35,00 EUR</b>

Unter Angabe der o. g. **Rechnungs-Nr.** sind innerhalb einer Frist von 2 Wochen die festgesetzten Kosten auf eine der angegebenen Bankverbindungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzuzahlen.

#### Rechtsbehelf:

Gegen diese Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist bei dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg einzulegen.

Der Widerspruch kann

1. schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Jägerstr. 207, 64289 Darmstadt
2. mittels eines elektronischen Dokuments, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist, per E-Mail an: [kreisverwaltung@ladadi.de](mailto:kreisverwaltung@ladadi.de) oder
3. mittels eines elektronischen Dokuments, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist, an das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPO) des Landkreises Darmstadt-Dieburg

Postanschrift:  
Der Kreisausschuss des Landkreises  
Darmstadt-Dieburg  
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:  
Jägerstr. 207  
Darmstadt-Kranichstein

Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt  
BIC HELADEF1DAS  
IBAN DE47 50850150 0000549096

Sparkasse Dieburg  
BIC HELADEF1DIE  
IBAN DE21 50852651 0033200114

Fristenbriefkasten:  
Jägerstr. 207  
Darmstadt-Kranichstein

Ust-IdNr. DE 111 608 693

Postbank Frankfurt/Main  
BIC PBKDEFF  
IBAN DE50 50010060 0011544609

Von: Denkmalverzeichnis Wiesbaden [mailto:denkmalverzeichnis.wi@lfd-hessen.de]

Gesendet: Freitag, 2. August 2024 11:07

An: Immobilien Point <info@immobilienpoint.net>

Betreff: DA-DIE, Groß-Umstadt, Klein-Umstadt, Bahnhofstraße 95

Sehr geehrte Frau .....,

hiermit wird bestätigt, dass das Objekt DA-DIE, Groß-Umstadt, Klein-Umstadt, Bahnhofstraße 95 derzeit nicht als Kulturdenkmal gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) oder als Bestandteil einer gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG geschützten Gesamtanlage (Denkmalensemble) in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen ist.

Wir weisen darauf hin, dass der Baubestand des Landkreises Darmstadt-Dieburg derzeit hinsichtlich seines Denkmalwertes überprüft wird. Eine geänderte Bewertung des Gebäudes im Zuge dieser Überprüfung ist nicht ausgeschlossen.

Bitte beachten Sie, dass sich diese Angaben nur auf die Eigenschaft des Objekts als Bau- und Kunstdenkmal beziehen. Bezüglich einer Aussage zur möglichen Eigenschaft als Bodendenkmal (§ 2 Abs. 2 HDSchG) wenden Sie sich bitte an die Abteilung hessenARCHÄOLOGIE im Landesamt für Denkmalpflege Hessen (poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Susanne Bonnet  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Denkmalerfassung und Denkmalverzeichnis

Schloss Biebrich / Westflügel

D-65203 Wiesbaden

Tel. +49 611 6906 - 161

Fax. +49 611 6906 - 140

Anfragen bitte ausschließlich per Mail

denkmalverzeichnis.wi@lfd-hessen.de

<https://lfd.hessen.de>

# Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500



Dipl.-Ing. Niels-Peter Krahn  
Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur

Böhmer Straße 12  
64823 Groß-Umstadt  
Telefon: 06078-7894110

mail@vermessung-krahn.de

## Bauvoranfrage

Projektstellung nach Angaben des Entwurfsverfassers. Es handelt sich um vorläufige Flurstücksnummern, Flächen- und Maßangaben.

Auftragsnummer: LP133-2023

Bearbeiter: Reichart

Datum: 16.04.2024

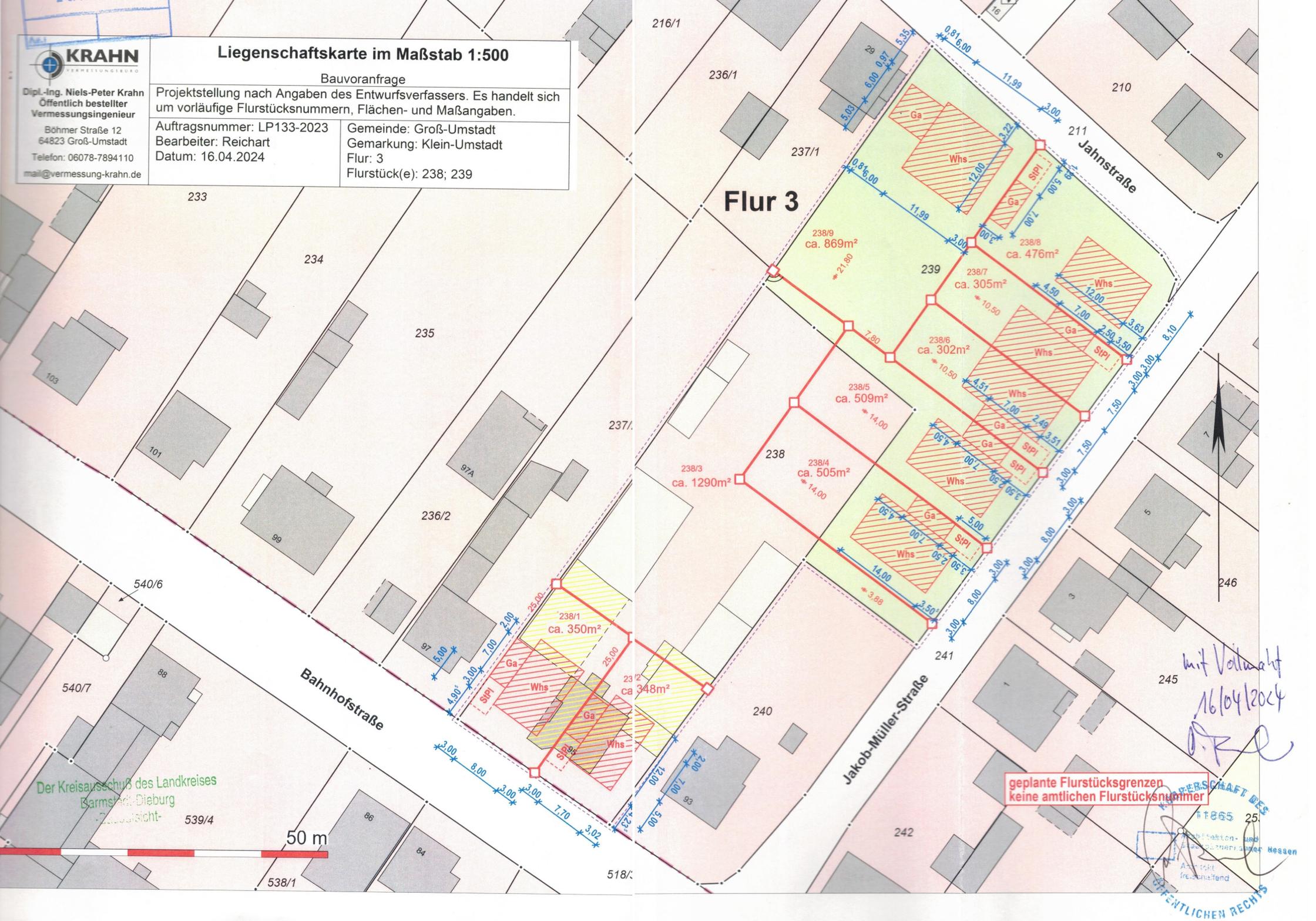
Gemeinde: Groß-Umstadt

Gemarkung: Klein-Umstadt

Flur: 3

Flurstück(e): 238; 239

## Flur 3



geplante Flurstücksgrenzen  
keine amtlichen Flurstücksnummer

mit Vollmacht  
16/04/2024  
P.R.

ÖFFENTLICHES RECHT  
11865 25  
Antrag  
Freischaffend  
Messen

Der Kreisarchiv des Landkreises  
Barmstadt-Dieburg  
Zuständig

# Rechnung

EXPRESS-PASS, Lüchow 8, 17179 Altkalen

**Dr. Johannes  
Bahnhofstr. 95  
64823 Groß-Umstadt**

Rechnungsdatum: **24.12.2024 (Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum)**  
Rechnungs-Nr.: **EP426896**  
Gebäude: **Bahnhofstr. 95, 64823 Groß-Umstadt**  
Gebäudeteil: **Ganzes Gebäude**

Positionen:

<b>Erstellung EXPRESS-PASS Energieausweis (bedarfsorientiert)</b>	<b>65,00 EUR</b>
<hr/>	
Rechnungsbetrag	<b><u>65,00 EUR</u></b>
Im Rechnungsbetrag sind 19% MwSt. enthalten:	<i>10,38 EUR</i>

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis zum 07.01.2025  
ohne Abzüge auf das folgende Konto:

Triodos Bank  
Express-Pass  
Konto: 100 909 7020  
BLZ: 500 310 00

IBAN: DE37 5003 1000 1009 0970 20  
BIC: TRODDEF1

**EXPRESS-PASS.de**  
Dr. Johannes Liess  
Lüchow 8, 17179 Altkalen

AK-MV 2735-09-1-a  
Steuer-Nr.: 07124500391  
Ust-IdNr.: DE228775096

Telefon 039973-75775

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

24.12.2034

Registriernummer:

HE-2024-005495855

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Bahnhofstr. 95 64823 Groß-Umstadt		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1929		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1998		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 208,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	508,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Öl		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Öl		
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).

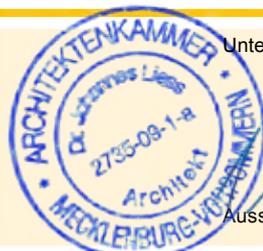
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs**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

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 24.12.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich<sup>3</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG<sup>4</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen<sup>5</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2024-005495855

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **90,12** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf  
**262,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
**289,7** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **289,70** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **102,46** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert **1,53** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,40** 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]

**262,91** 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

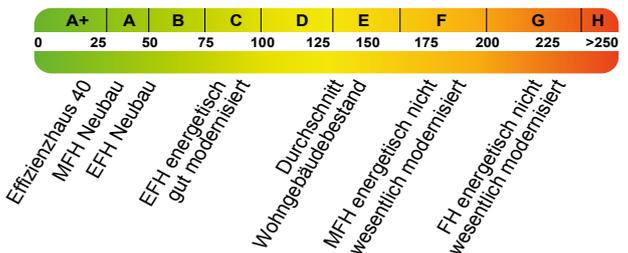
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

### 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

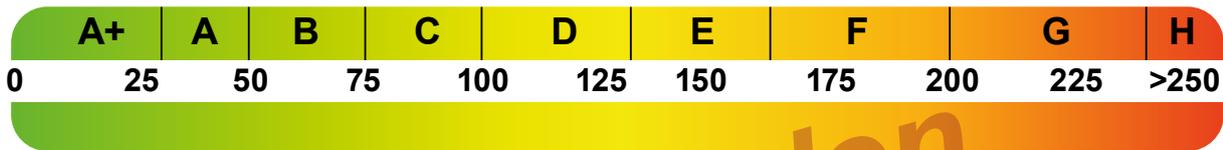
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: HE-2024-005495855

**3**

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

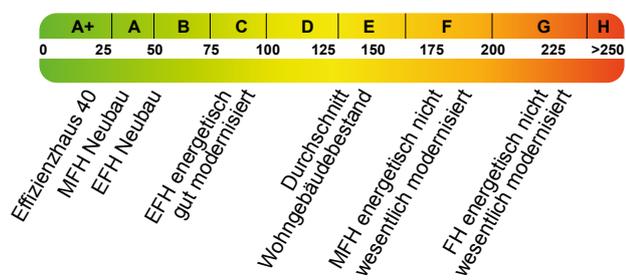


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## 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: HE-2024-005495855

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"/>		
2	<b>oberste Geschossdecke</b>	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<b>Außenwand gg. Außenluft</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<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)

**oberste Geschossdecke**

Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

**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.

<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: HE-2024-005495855

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