

Exposé

Mehrfamilienhaus in Greiz

**Renditeobjekt, topsaniert mit PV-Anlage, vollvermietet,
zentrumstnah in Kreis- u. Residenzstadt Greiz**



Objekt-Nr. OM-209672

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Hörning
Telefon: 03744 3652050

Waldstraße 12
07973 Greiz
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1912	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	411,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	15,00	Stellplätze	3
Wohnfläche	482,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	100,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein in 2024 topsaniertes, attraktives innerstädtisches Reihennittel-Massivhaus mit ansprechender Fassade und 3 Vollgeschossen + ausgebautes Dachgeschoss und 4 großen Wohneinheiten, davon 3 x 5-Raum-WE und 1 x 4-Raum WE je im

- EG (mit Terrasse) mit 119 m²,
- 1.OG und 2. OG (jeweils mit großem Balkon) zu jeweils 128 m²,
- DG mit 107 m².

Großzügige Mieterkeller und Mietergarten (Südseite) hofseitig zur Nutzung vorhanden.

Die Wohnungszuschnitte sind funktional und sehr nachgefragt.

Das Objekt verfügt über ausreichend Abstellgelegenheiten z.B. für Fahrräder im Kellerbereich, Kinderwagen im Erdgeschoss.

Die Modernisierung des Hauses erfolgte 2018 - 2019, 2020 - 2021 und 2024 mit Aufdachsämmung und Solaranlage mit 10 kWh zur Volleinspeisung.

Die Heizung wurde im Oktober 2021 erneuert.

Das Haus verfügt über Isolierglas-Fenster, Laminatböden, neuen Einbauküchen, neue ELT; Sanitär mit neuen Bädern mit Duschen und Badewanne, Wechselsprechanlagen, neuer Haustüre und Briefkastenanlage. Der Keller wurde 2020 saniert.

Stellplätze befinden sich vor und gegenüber dem Haus auf beiden Straßenseiten.

Ausstattung

In 3 Wohnungen im EG sowie 1. +2. OG hat der Eigentümer nach erfolgter Sanierung 2022 und 2024 neue Einbauküchen samt aller Küchengeräte fest einbauen lassen.

Es erfolgte eine hochwertige Sanierung sowie eine KfW-Aufdachdämmung mit neuer Dacheindckung, 3-fach-verglaste Veluxfenster mit vorhandener PV-Anlage zur derzeitigen Volleinspeisung (Registratur im Marktstammdatenregister erfolgt).

Die EG-Wohnung verfügt über eine großzügige und neu sanierte Terrasse an neusanielter Natursteinmauer und neuem Treppenaufgang in den darüber liegenden Garten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Mieteinnahmen bei einer Wohnfläche von: 482,2 m²

Kaltmiete p.a. IST: 38.174,- €

Kaltmiete p.a. SOLL: 40.694,- €

Verkehrswert ca.: 600.000,- €

Das Objekt wird durch den Eigentümer bewirtschaftet und durch eine langjährige, zuverlässige Hausverwaltung verwaltet. Beides kann übernommen und weitergeführt werden.

Die Nachfrage in Greiz und Umgebung nach großen Wohnungen ist anhaltend groß.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage in Zentrumsnähe der Kreisstadt Greiz, einer Mittelstadt mit ca. 21.000 Einwohnern.

Makrolage / Überörtliche Anbindung:

Thüringen, Kreisstadt Greiz

Wohnlage: Wohngebiet, ruhig

Verkehrsanbindung: Dreieck A4, A9, A72, B 92, B 94

Bahnstrecke: Regio-Bahn: Weischlitz-Plauen-Greiz-Gera

Infrastruktur: ausgebaut, aufstrebende Region

Greiz liegt im engen Tal der Weißen Elster, unterhalb der Mündung der Göltzsch. Die wichtigsten größeren Städte in der Nähe von Greiz sind Gera, Zwickau und Plauen. Weitere nahe Städte sind Berga/Elster und Zeulenroda-Triebes sowie in Sachsen die Städte Reichenbach im Vogtland, Netzschkau, Elsterberg und Werdau.

Mikrolage / leichte Höhenlage:

Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Ärzte, Apotheken, Schwimmbad und Eissporthalle in ca. 800 m Entfernung;

Wellnessangebot mit Fitness-Center mit Terrasse in der Altstadtgalerie auf dem Westernhagen-Platz in ca. 5 Minuten zu Fuß;

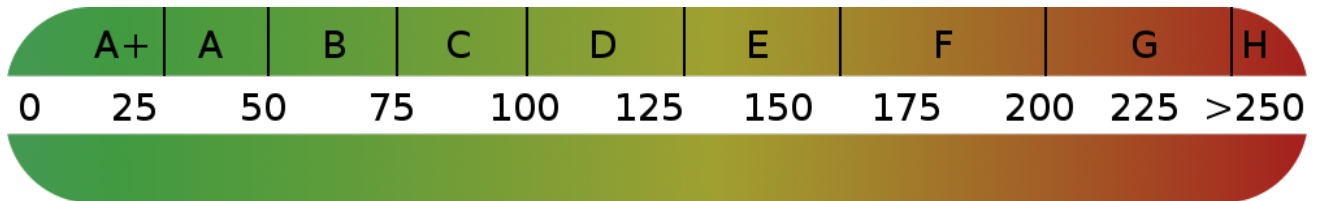
Stadtverwaltung und Landratsamt in unmittelbarer Nähe;

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten - Detail



Hofeingang - Detail

Exposé - Galerie



Balkon - saniert, Detail



Balkon - saniert, Detail

Exposé - Galerie



Balkon - saniert, Detail



Einbauküchen Detail



Einbauküchen Detail

Exposé - Galerie



Flure Detail



Flure Detail

Exposé - Galerie



Wohnraum Detail



Wohnraum Detail

Exposé - Galerie



Wohnraum Detail



Wohnraum Detail

Exposé - Galerie



WC separat



Bad Vollansicht

Exposé - Galerie



Bad Detail



Bad Detail

Exposé - Galerie



Bad Detail



DG-Wohnung - Detail

Exposé - Galerie



DG-Wohnung - Detail



DG-Wohnung - Detail

Exposé - Galerie



DG-Wohnung - Detail



DG-Wohnung - Detail

Exposé - Galerie



DG-Wohnung - Detail

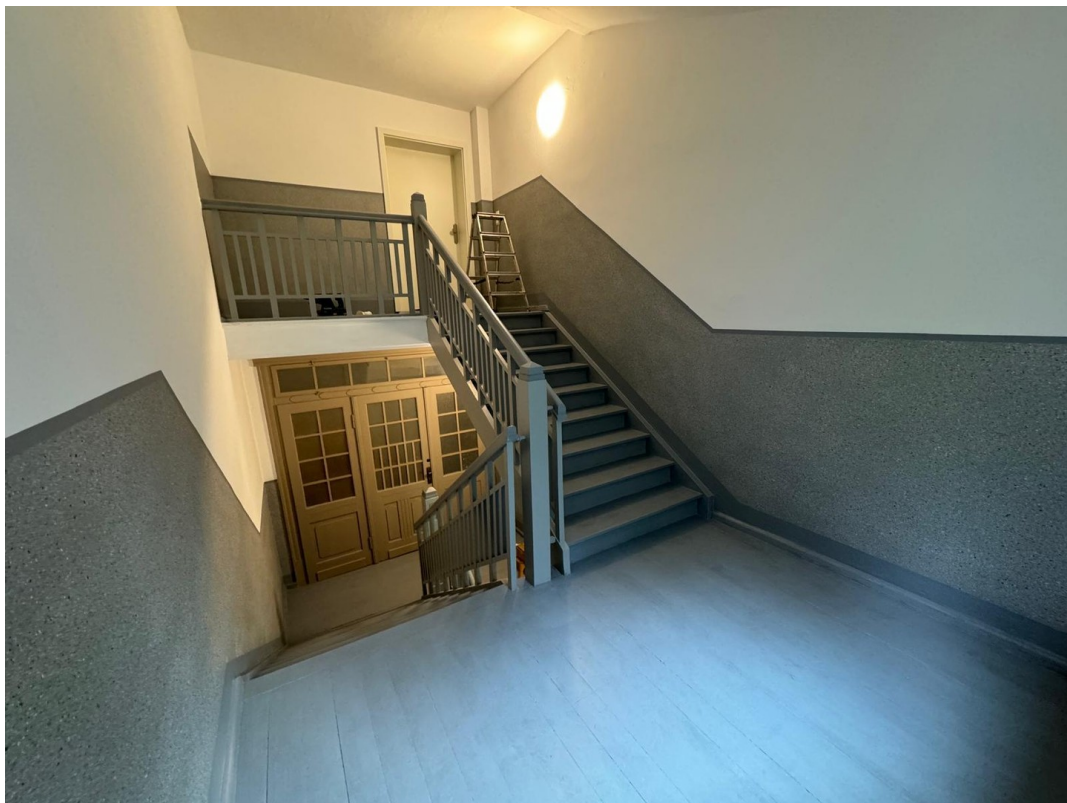


DG-Wohnung - Bad - Detail

Exposé - Galerie



DG-Wohnung - Bad - Detail



Treppenhaus, saniert - Detail

Exposé - Galerie



Treppenhaus, saniert - Detail



Treppenhaus, saniert - Detail

Exposé - Galerie



Treppenhaus, saniert - Detail



Kellereingang Detail

Exposé - Galerie



Mieterkeller Detail



Neue Heizungsanlage 10/2021

Exposé - Galerie



Heizungskeller Detail



EG Große Gartenterrasse-Detail

Exposé - Galerie



EG - Große Terrasse - Detail



Gartenzugang

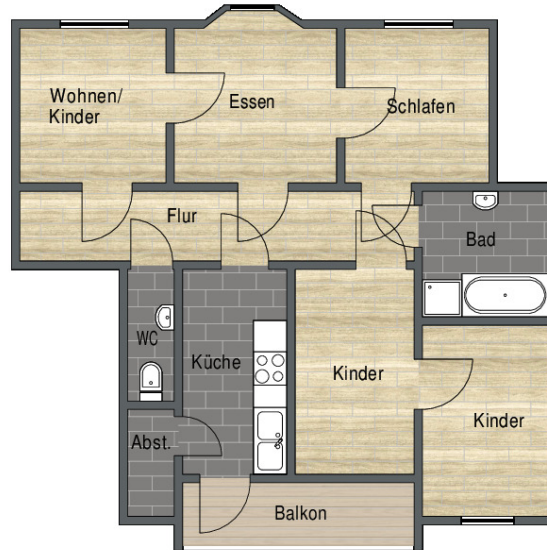
Exposé - Grundrisse

Grundriss Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss 1. + 2. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis+GEG-Berechnung
- 2.
- 3.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: 21.02.2034

Registriernummer: TH-2024-004951732

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Waldstraße 12 07973 Greiz		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1911		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _W)	725,9 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung:	PV-Anlage
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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 Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

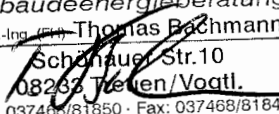
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

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)

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Bachmann
Gebäudeenergieberatung
Schönaauer Str. 10
08233 Treuen / Vogtland

Unterschrift des Ausstellers
Gebäudeenergieberatung
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Bachmann

Schönaauer Str. 10
08233 Treuen/Vogtl.
Tel.: 037468/81850 · Fax: 037468/81849
Ausstellungsdatum 22.02.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

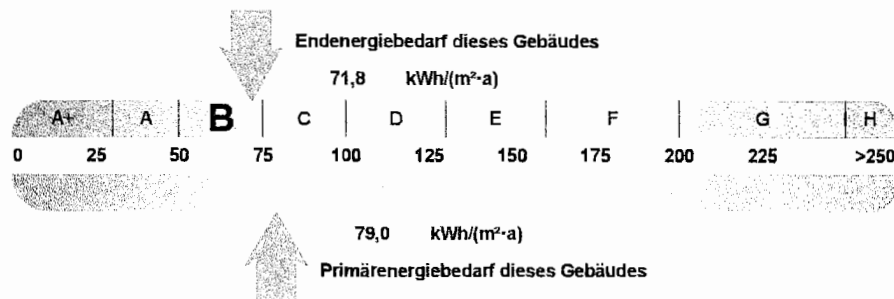
Registriernummer:

TH-2024-004951732

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 17,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 79,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 68,4 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ³

Ist-Wert 0,57 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 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]

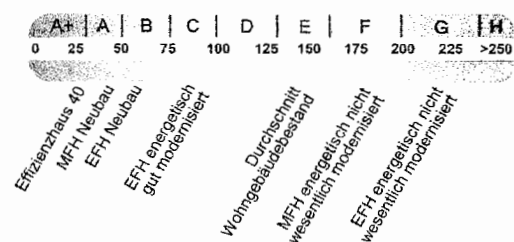
71,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

Art	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Maßnahmen zur Einsparung ³

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: %

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

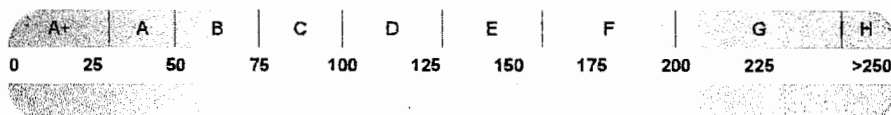
TH-2024-004951732

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



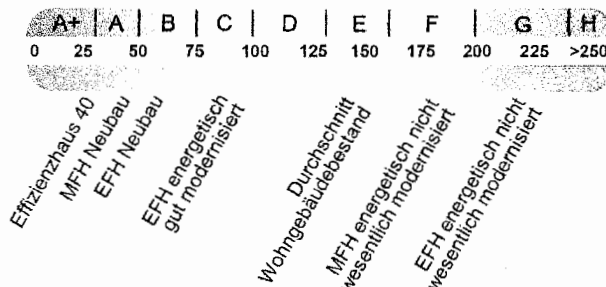
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

TH-2024-004951732

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☐ möglich

☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei/unter:

Dipl.- Ing. (FH) Thomas Bachmann, Gebäudeenergieberatung
Schönaauer Str. 10, 08233 Treuen / Vogtland

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 sogenannte „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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

GEG-Berechnungsnachweis für den Energieausweis

Objekt MFH Waldstraße 12 Greiz
Gebäudeenergieausweis
Waldstraße 12
07973 Greiz

Auftraggeber Firma Markus Hörning GmbH
Kirchplatz 1
08485 Lengenfeld

Aussteller Dipl.- Ing. (FH) Thomas Bachmann
Gebäudeenergieberatung
Schönauer Str. 10
08233 Treuen / Vogtland

Telefon : 037468-81850
Telefax : 037468-81849
e-mail : thomas@energieberatung-bachmann.de

16.02.2024

(Datum)

Gebäudeenergieberatung
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Bachmann
Schönauer Str. 10
08233 Treuen / Vogtland
Tel.: 037468/81850 Fax: 037468/81849

(Unterschrift)

1. Allgemeine Projektdaten

Projekt : MFH Waldstraße 12 Greiz
Waldstraße 12
07973 Greiz

Gebäudeenergieausweis

Gebäudetyp : Wohngebäude
Innentemperatur : normale Innentemperatur
Anzahl Vollgeschosse : 4
Anzahl Wohneinheiten : 3

2. Berechnungsgrundlagen

Berechnungsverfahren : Jahres-Heizwärmebedarf des Gebäudes mittels Monatsbilanzierung
Jahres-Primärenergiebedarf mittels ausführlichem Berechnungsverfahren

Rechenprogramm : - Energieberater 18599 3D PLUS 12.0.4 - Hottgenroth Software AG -

Folgende Gesetze, Normen und Verordnungen wurden im Rechenprogramm berücksichtigt:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

DIN V 18599	Energetische Bewertung von Gebäuden – Berechnung des Nutz-, End- und Primärenergiebedarfs für Heizung, Kühlung, Lüftung, Trinkwarmwasser und Beleuchtung
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau Teil 1: Begriffe und Ermittlungsgrundlagen
DIN EN 832	Wärmetechnisches Verhalten von Gebäuden - Berechnung des Heizenergiebedarfs - Wohngebäude
DIN V 4108-2	Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden Teil 2: Mindestanforderungen an den Wärmeschutz
DIN 4108-3	Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden - Teil 3: Klimabedingter Feuchteschutz Anforderungen, Berechnungsverfahren und Hinweise für Planung und Ausführung
DIN V 4108-4	Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden - Teil 4: Wärme- und feuchteschutztechnische Bemessungswerte
DIN V 4108 Bbl 2	Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden - Wärmebrücken - Planungs- und Ausführungsbeispiele
DIN EN ISO 6946	Bauteile - Wärmedurchlasswiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient - Berechnungsverfahren
DIN EN ISO 10077-1	Wärmetechnisches Verhalten von Fenstern, Türen und Abschlüssen Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten - Teil 1 : Vereinfachtes Verfahren
DIN EN 12524	Baustoffe und -produkte - Wärme- und feuchteschutztechnische Eigenschaften - Tabellierte Bemessungswerte
DIN EN ISO 13370	Wärmeübertragung über das Erdreich - Berechnungsverfahren

Angaben zum Energiebedarfsausweis nach GEG

3.1 Objektbeschreibung

Objekt

Gebäude / -teil Wohngebäude

Straße, Haus-Nr. Waldstraße 12

PLZ, Ort 07973 Greiz

Nutzungsart ☒ Wohngebäude

Baujahr 1911 Jahr der baul. Änderung 2024

Geometrische Angaben

Wärmeübertragende Umfassungsfläche A 668,4 m²beheiztes Gebäudevolumen V_e 2268,3 m³Verhältnis A/V_e 0,29 m⁻¹

Bei Wohngebäuden:

Gebäudenutzfläche A_N 725,9 m²Wohnfläche (Angabe freiwillig) m²

Beheizung und Warmwasserbereitung

Art der Beheizung zentral, Gas-Brennwertkessel
Wolf Gasbrennwertkessel TGB-2-40

Art der Warmwasserbereitung zentral, über Heizanlage

Art der Nutzung erneuerbarer Energien Solarenergie, PV-Anlage 9,75 kWp
anteilig Heizung, TW-Erwärmung

Anteil am Heizwärmebedarf 1,6 %

3.2 Energiebedarf

Jahres-Primärenergiebedarf

Zulässiger Höchstwert

68,40 kWh/m²

Berechneter Wert

79,00 kWh/m²

Endenergiebedarf nach eingesetzten Energieträgern

Jahres-Endenergiebedarf (absolut)

Jahres-Endenergiebedarf

bezogen auf

die Gebäudenutzfläche A_N
(für Wohngebäude)die Wohnfläche
(für Wohngebäude, die Angabe ist freigestellt)das beheizte Gebäudevolumen
(für Nicht-Wohngebäude)

Energieträger 1	Energieträger 2	Energieträger 3
Strom (Hilfsenergie)	Erdgas E	
41 kWh	57788 kWh	kWh
0,06 kWh/m ²	79,61 kWh/m ²	kWh/m ²
- kWh/m ²	- kWh/m ²	kWh/m ²
0,02 kWh/m ³	25,48 kWh/m ³	kWh/m ³

Hinweis

Die angegebenen Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Endenergiebedarfs sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planungsunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und des Warmwasserbedarfs zugrunde liegen. Die normierten Randbedingungen sind für die Anlagentechnik in DIN V 4701-10 : 2003-08 Nr. 5 und im Übrigen in DIN V 4108-6 : 2003-06 Anhang D festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf Gebäude und sind nur bedingt auf einzelne Wohnungen oder Gebäudeteile übertragbar.

3.3 Weitere energiebezogene Merkmale

Transmissionswärmeverlust

Zulässiger Höchstwert

0,910 W/(m²K)



Berechneter Wert

0,57 W/(m²K)

Anlagentechnik

Anlagenaufwandszahl e_p 1,36☒ Berechnungsblätter sind beigelegt☒ Die Wärmeabgabe der Wärme- und Warmwasserverteilungsleitungen wurde nach GEG Anlage 8 begrenzt.

Berücksichtigung von Wärmebrücken

- ☒ pauschal mit 0,10 W/(m²K)
- ☐ pauschal mit 0,05 W/(m²K) bei Verwendung von Konstruktionen nach DIN 4108 Bbl. 2: Kategorie A + B
- ☐ pauschal mit 0,03 W/(m²K) bei Verwendung von Konstruktionen nach DIN 4108 Bbl. 2: Kategorie B
- ☐ pauschal mit 0,15 W/(m²K) bei überwiegender Innendämmung
- ☐ mit differenziertem Nachweis
- ☐ Berechnungen sind beigelegt

Sommerlicher Wärmeschutz

- ☒ Nachweis nicht erforderlich
- ☐ Nachweis der Begrenzung des Sonneneintragskennwerts wurde geführt
- ☐ Berechnungen sind beigelegt
- ☐ das Nichtwohngebäude ist mit Anlagen nach GEG Paragraph 14 ausgestattet. Die innere Kühllast wird minimiert.

Dichtheit und Lüftung

- ☒ ohne Nachweis
- ☐ mit Nachweis nach GEG Paragraph 26
- ☐ Messprotokoll ist beigelegt

Mindestluftwechsel erfolgt durch

- ☒ Fensterlüftung
- ☐ mechanische Lüftung
- ☐ Freie Lüftung

Einzelnachweise, Ausnahmen und Befreiungen

- ☐ Einzelnachweis nach GEG wurde geführt für
- ☐ eine Ausnahme nach GEG wurde zugelassen. Sie betrifft
- ☐ eine Befreiung nach GEG wurde erteilt. Sie umfasst

☐ Nachweise sind beigelegt☐ Bescheide sind beigelegt

Verantwortlich für die Angaben

Name, Funktion / Firma, Anschrift

Dipl.- Ing. (FH) Thomas Bachmann
GebäudeenergieberatungSchönauer Str. 10
08233 Treuen / Vogtland

ggf. Stempel / Firmenzeichen

Gebäudeenergieberatung

Dipl.-Ing. (FH) Thomas Bachmann

Schönauer Str. 10

08233 Treuen/Vogtl.

Tel.: 037466/81850 · Fax: 037466/81849

16.02.2024

Datum, Unterschrift

ggf. Unterschrift Entwurfsverfasser

4. Gebäudegeometrie

4.1 Gebäudegeometrie - Flächen

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Berechnung	Fläche brutto m ²	Fläche netto m ²	Flächen- anteil %
1	Decke über Kellergeschoss	0,0°	13,07*13,25 (Rechteck)	173,18	173,18	25,9
2	Außenwand Straßenseite	NW 90,0°	13,07*10,15 (Rechteck) + 6,5*2,85 (Rechteck) + 6*4,1/2 (Dreieck)	163,49	130,39	19,5
3	Hauseingangstür	NW 90,0°	1,5*2,85 (Rechteck)	-	4,28	0,6
4	Fenster	SO 90,0°	1,9*1,45 (EG) + 1,5*1,45 (EG) + 2 * (1*1,45) (EG) + 2 * (1,6*1,6) (1. OG) + 1,1*1,6 (1.OG) + 2 * (0,85*1,6) (1.OG) + 1,6*1,6 (2.OG) + 1,1*1,6 (2.OG) + 2 * (0,85*1,6) (2.OG) + 2 * (0,75*1,6) (2.OG) + 2 * (0,85*1,15) (3.OG)	-	28,82	4,3
5	Außenwand Rückseite	SO 90,0°	13,07*10,15 (Rechteck)	132,66	95,21	14,2
6	Nebeneingangstür	SO 90,0°	0,9*2,1 (Rechteck)	-	1,89	0,3
7	Fenster	SO 90,0°	1,45*1,85 (EG) + 3 * (0,9*1,9) (EG) + 0,9*2,7 (EG) + 0,6*0,6 (EG) + 1,45*1,85 (1.OG) + 3 * (0,9*1,9) (1.OG) + 0,9*2,7 (1.OG) + 0,6*0,6 (1.OG) + 1,2*1,85 (1.OG) + 1,45*1,85 (2.OG) + 0,9*2,7 (2.OG) + 2 * (0,9*1,9) (2.OG) + 0,9*2,7 (2.OG) + 0,6*0,6 (2.OG) + 0,9*0,9 (2.OG)	-	35,56	5,3
8	Dachfläche Rückseite	SO 35,0°	13,07*7,95 (Rechteck)	103,91	99,16	14,8
9	Dachflächenfenster	SO 0,0°	2 * (0,66*1,18) (Rechteck) + 2 * (1,14*1,4) (Rechteck)	-	4,75	0,7
10	Dachfläche Straßenseite	SO 35,0°	13,07*7,95 (Rechteck) + -1 * (6,5*1,35) (Rechteck)	95,13	91,21	13,6
11	Dachflächenfenster	SO 35,0°	3 * (0,78*1,4) (Rechteck) + 0,55*1,18 (Rechteck)	-	3,92	0,6

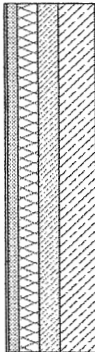
4.2 Gebäudegeometrie - Volumen

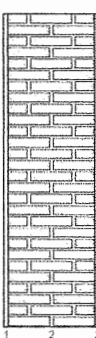
Nr.	Bezeichnung	Berechnung	Volumen brutto	Volumen- anteil
			m³	%
1	Quader	13,07*10,15*13,25	1757,75	77,5
2	Quader	1,5*10,15*5,1	77,65	3,4
3	Dreiecksprisma	13,25*5*13,07/2	432,94	19,1

4.3 Gebäudegeometrie - Zusammenfassung

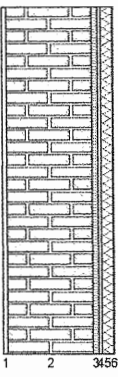
Gebäudehüllfläche :	668,36 m²
Gebäudevolumen :	2268,34 m³
Beheiztes Luftvolumen :	1814,67 m³
Gebäudenutzfläche :	725,87 m²
Beheizte Wohnfläche :	604,89 m²
A/V _e -Verhältnis :	0,29 1/m
Fensterfläche :	73,06 m²

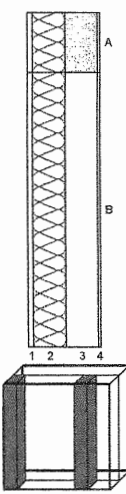
5. U - Wert - Ermittlung

Bauteil:			Decke über Kellergeschoss			Fläche : 173,18 m²		
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlass- widerstand		
			cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W		
	1	Bodenbelag, Laminat (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,00	0,170	1200,0	0,06		
	2	Zement-Estrich (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.4.1)	5,00	1,400	2000,0	0,04		
	3	Polystyrol PS -Partikelschaum (WLG 035 - > 20 kg/m³) (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 5.5.1.1.2)	10,00	0,035	20,0	2,86		
	4	Ausgleichsschicht, Magerbeton, iM- 14 cm (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	10,00	0,180	600,0	0,56		
	5	Geschossdecke, massiv (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	18,00	1,150	1800,0	0,16		
	Anforderung nach DIN 4108 Teil 2 ist erfüllt!			R _{zul.} = 0,90		R = 3,66		
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissions- wärmeverlust	wirksame Wärme- speicherfähigkeit		R _{si} = 0,17		
173,18 m²		25,9 %	498,0 kg/m²	43,25 W/K	10cm-Regel : 5619 Wh/K 3cm-Regel : 2732 Wh/K		R _{se} = 0,17	
						U - Wert 0,25 W/m²K		

Bauteil:		Außenwand Straßenseite				Fläche / Ausrichtung : 130,39 m² NW	
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlass- widerstand	
			cm	W/(mK)	kg/m³	m²K/W	
	1	Putzmörtel aus Kalkgips, Gips, Anhydrit und Kalkanhydrit (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.1.2)	2,00	0,700	1400,0	0,03	
	2	Vollziegel, Hochlochziegel, Füllziegel (1200 kg/m³) (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 4.1.2.1)	42,00	0,500	1200,0	0,84	
	3	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.1.1)	3,00	1,000	1800,0	0,03	
	Anforderung nach DIN 4108 Teil 2 ist nicht erfüllt!			R _{zul.} = 1,20			R = 0,90
	Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissions- wärmeverlust	wirksame Wärme- speicherfähigkeit		R _{si} = 0,13
130,39 m²		19,5 %	586,0 kg/m²	122,02 W/K	10cm-Regel : 4491 Wh/K 3cm-Regel : 1449 Wh/K		R _{se} = 0,04
						U - Wert 0,94 W/m²K	

5. U - Wert - Ermittlung (Fortsetzung)

Bauteil:		Außenwand Rückseite				Fläche / Ausrichtung :		95,21 m ²	SO
	Nr.	Baustoff	Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand			
			cm	W/(mK)	kg/m ³	m ² K/W			
	1	Putzmörtel aus Kalkgips, Gips, Anhydrit und Kalkanhydrit (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.1.2)	2,00	0,700	1400,0	0,03			
	2	Vollziegel, Hochlochziegel, Füllziegel (1200 kg/m ³) (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 4.1.2.1)	42,00	0,500	1200,0	0,84			
	3	Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.1.1)	3,00	1,000	1800,0	0,03			
	4	Dünnbettklebemörtel (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	1,50	1,000	1600,0	0,02			
	5	Mineraleisplatte WLG 045 (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)	6,00	0,045	115,0	1,33			
	6	Leichtputz (< 700 kg/m ³) (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 1.1.3)	0,50	0,250	700,0	0,02			
Anforderung nach DIN 4108 Teil 2 ist erfüllt!			$R_{\text{zul.}} = 1,20$			$R = 2,27$			
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse	spezif. Transmissionswärmeverlust	wirksame Wärmespeicherfähigkeit		$R_{\text{si}} = 0,13$			
95,21 m ²		14,2 %	620,4 kg/m ²	39,07 W/K		$R_{\text{se}} = 0,04$			
				10cm-Regel : 3280 Wh/K 3cm-Regel : 1058 Wh/K		$U\text{-Wert}$ $0,41 \text{ W/m}^2\text{K}$			

Bauteil:		Dachfläche Rückseite				Fläche / Ausrichtung :		99,16 m ²	SO
		Dachfläche Straßenseite						91,21 m ²	SO
	Nr.	Baustoff		Dicke	Lambda	Dichte	Wärmedurchlasswiderstand		
				cm	W/(mK)	kg/m ³	m ² K/W		
	1	Dachschalung, vorhanden (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)		2,40	0,130	500,0	0,18		
	2	PUR/PIR-Hartschaum mit gasdiffusionsdichter Schicht (DIN 13165 - WLG 023) (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)		16,00	0,023	30,0	6,96		
	3	Gefach - Stützen- / Balkenbreite: 12,0 cm; Zwischenraum (Füllung): 55,0 cm		16,00	0,130	500,0			
		vorhandene Dachsparren (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)							
		ruhende Luftschicht (horizontal) bis 300mm Dicke (Eigener, veränderter oder sonstiger Baustoff)				1,3	0,16		
	4	Gipskartonplatten (DIN 18180) (Katalog "DIN 4108-4 / DIN 12524", Din-Kennung: 3.5.1)		1,25	0,250	900,0	0,05		
	Wärmedurchlasswiderstände der einzelnen Abschnitte (siehe Skizze)							R _{λ, A} = 8,42	
							R _{λ, B} = 7,35		
Anforderung nach DIN 4108 Teil 2 ist erfüllt!				R _{m, zul.} = 1,0			R _m = 7,45		
Bauteilfläche		spezif. Bauteilmasse		spezif. Transmissionswärmeverlust		wirksame Wärmespeicherfähigkeit		R _{si} = 0,10	
190,36 m ²		28,5 %		42,5 kg/m ²		25,08 W/K		R _{se} = 0,04	
						10cm-Regel : 1015 Wh/K 3cm-Regel : 1015 Wh/K		U - Wert 0,13 W/m ² K	

6. Jahres-Heizwärmebedarfsberechnung

6.1 spezifische Transmissionswärmeverluste der Heizperiode

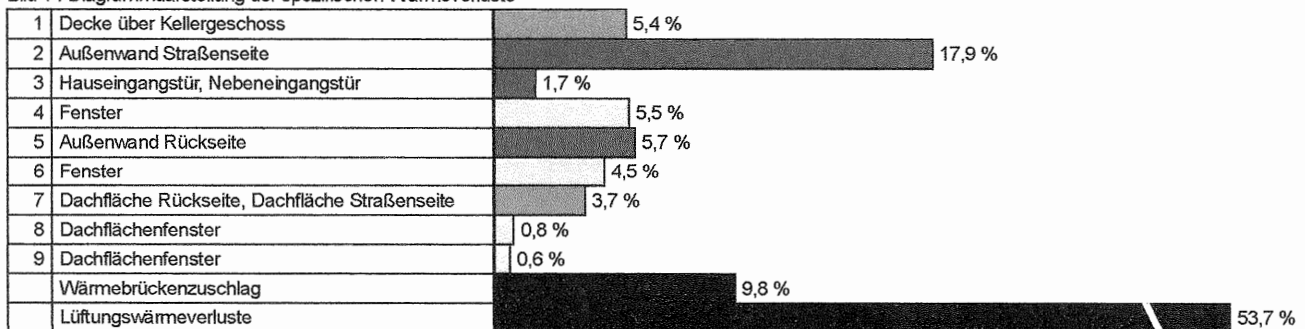
Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m ²	U _T -Wert W/(m ² K)	Faktor F _x	F _x * U * A	
						W/K	%

6.1 spezifische Transmissionswärmeverluste (Fortsetzung)

Nr.	Bauteil	Orientierung Neigung	Fläche A m²	U _t -Wert W/(m²K)	Faktor F _x	F _x * U * A	
						W/K	%
1	Decke über Kellergeschoss	0,0°	173,18	0,250	0,85	36,77	5,4
2	Außenwand Straßenseite	NW 90,0°	130,39	0,936	1,00	122,02	17,9
3	Hauseingangstür	NW 90,0°	4,28	1,850	1,00	7,91	1,2
4	Fenster	SO 90,0°	28,82	1,300	1,00	37,47	5,5
5	Außenwand Rückseite	SO 90,0°	95,21	0,410	1,00	39,07	5,7
6	Nebeneingangstür	SO 90,0°	1,89	1,850	1,00	3,50	0,5
7	Fenster	SO 90,0°	35,56	0,860	1,00	30,58	4,5
8	Dachfläche Rückseite	SO 35,0°	99,16	0,132	1,00	13,06	1,9
9	Dachflächenfenster	SO 0,0°	4,75	1,100	1,00	5,22	0,8
10	Dachfläche Straßenseite	SO 35,0°	91,21	0,132	1,00	12,01	1,8
11	Dachflächenfenster	SO 35,0°	3,92	1,100	1,00	4,32	0,6
$\Sigma A =$			668,36	$\Sigma(F_x * U * A) =$		311,93	

Wärmebrückenzuschlag ΔU	$\Delta U_{WB} =$ 0,10 W/(m²K)	$\Delta U_{WB} * A =$ 66,84 W/K	9,8 %
---------------------------------	---------------------------------------	--	--------------

Bild 1 : Diagrammdarstellung der spezifischen Wärmeverluste



6.2 Lüftungsverluste

Lüftungswärmeverluste	$n = 0,66 \text{ h}^{-1}$	366,22 W/K	53,7 %
-----------------------	---------------------------	-------------------	---------------

6.3 Daten transparenter Bauteile

Nr.	Bezeichnung	Orientierung Neigung	Fläche brutto m²	Faktor Rahmen- anteil	Faktor Ver- schattung	Faktor Sonnen- schutz	Faktor Nichtsenk- rechter Strahlungs- einfall	Gesamt- energie- durchlass- grad	effektive Kollektor- fläche m²
1	Fenster	SO 90,0°	28,82	0,70	0,90	1,00	0,9	0,50	8,17
2	Fenster	SO 90,0°	35,56	0,70	0,90	1,00	0,9	0,50	10,08
3	Dachflächenfenster	SO 0,0°	4,75	0,70	0,90	1,00	0,9	0,50	1,35
4	Dachflächenfenster	SO 35,0°	3,92	0,70	0,90	1,00	0,9	0,50	1,11

6.4 Monatsbilanzierung

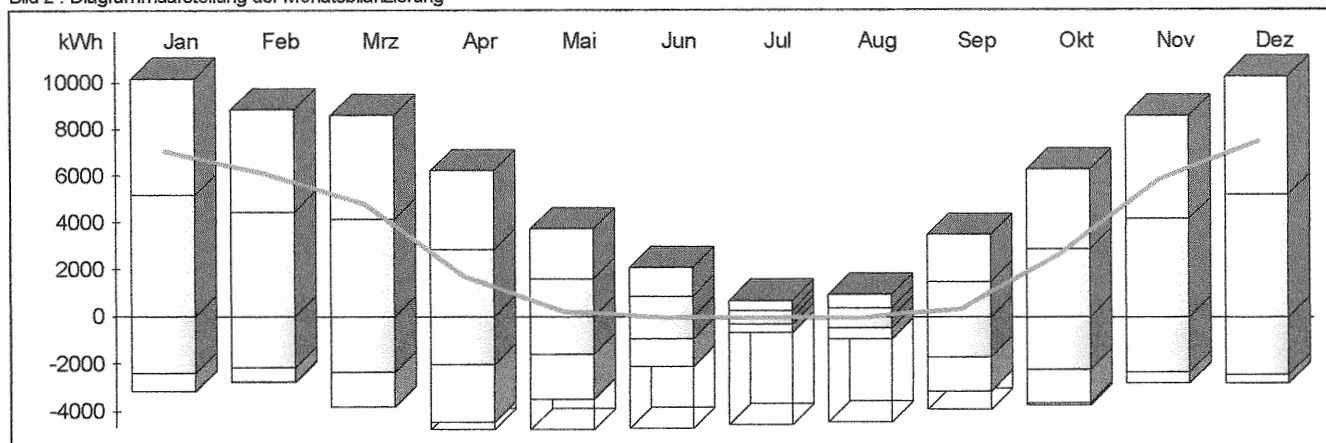
Wärmeverluste in kWh/Monat												
Monat	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Transmissionswärmeverluste												
Transmissionsverluste	3355	2960	2984	2272	1427	814	266	370	1339	2299	2955	3363
Wärmebrückenverluste	1798	1474	1166	562	173	52	5	10	157	549	1218	1817
Summe	5153	4434	4149	2834	1600	866	271	380	1496	2848	4173	5180
Lüftungswärmeverluste												
Lüftungsverluste	4982	4399	4442	3392	2135	1219	399	555	2004	3432	4398	4994
Interne Wärmesenken												
Wärmeverluste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wärmespeicherung												
Wärmespeicherung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Solare Strahlung												
Strahlungsverluste	69	48	4	0	0	0	0	0	0	23	71	96
Gesamtwärmeverluste												
Gesamtwärmeverluste	10204	8880	8596	6227	3735	2085	670	934	3500	6303	8641	10270

Wärmegewinne in kWh/Monat												
Monat	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Interne Wärmegewinne												
Wärmegewinne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lüftungswärmegewinne												
Lüftungsgewinne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interne Wärmequellen												
Wärmegewinne	2404	2162	2332	2163	2169	2085	2153	2153	2107	2260	2290	2416
Quellen durch solare Strahlung												
Strahlungsgewinne	752	595	1458	2595	2580	2597	2392	2272	1788	1438	481	348
Gesamtwärmegewinne in kWh/Monat												
Gesamtwärmegewinne	3157	2757	3790	4759	4749	4682	4545	4425	3895	3698	2771	2765

Heizwärmebedarf in kWh/Monat												
Monat	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Ausnutzungsgrad Gewinne	0,999	0,999	0,995	0,940	0,734	0,445	0,147	0,211	0,803	0,980	0,999	1,000
Heizwärmebedarf	7050	6126	4825	1753	250	0	0	0	373	2678	5873	7506
Heizgrenztemperatur in °C und Heiztage												
Heizgrenztemperatur	19,65	19,81	18,44	16,50	16,74	16,61	17,05	17,18	17,82	18,47	20,10	20,37
Mittl. Außentemperatur:	1,00	1,90	4,70	9,20	14,10	16,70	19,00	18,60	14,30	9,50	4,10	0,90
Heiztage	31,0	28,0	31,0	30,0	11,1	0,0	0,0	0,0	16,7	31,0	30,0	31,0

6.5 Monatsbilanzierung - Zusammenfassung

Bild 2 : Diagrammdarstellung der Monatsbilanzierung

Ergebnisse des Monatsbilanzverfahrens

Jahres-Heizwärmebedarf = 36.433 kWh/a

flächenbezogener

Jahres-Heizwärmebedarf = 50,19 kWh/(m²a)

volumenbezogener

Jahres-Heizwärmebedarf = 16,06 kWh/(m³a)

Zahl der Heiztage = 239,8 d/a

Heizgradtagzahl = 3.450 Kd/a

Heizwärmebedarf

Lüftungswärmeverluste

Transmissionswärmeverluste

Reduzierung der Wärmeverluste
(Heizungsunterbrechung, etc.)

nutzbare interne Wärmegewinne

nutzbare solare Wärmegewinne

nicht nutzbare Wärmegewinne

7. Anlagenbewertung nach DIN V 18599**7.1 Anlagenbeschreibung****Heizung:**

Bereich Erzeugung	Heizwärme-Erzeugung 1 - Brennwert-Kessel von 2021 - Nennleistung 32,24 kW Energieträger: Erdgas E
Verteilung	Der Kessel versorgt den TWW-Bereich 'Warmwasser-Erzeugung 1' mit. - Verteilung 1 (Verteilung 1) als Zweirohrheizung hydraulischer Abgleich Heizkreisauslegung 55 / 45 °C Leitungen mit einem U-Wert von 0,20 W/(mK) gedämmt Umwälzpumpe geregelt - delta-p variabel
Übergabe	- Übergabe 1 (Verteilung 1) Übergabe an Zone 'Wohnen' mit 100 % Übergabekomponente: 'Heizkörper (freie Heizflächen)' Regelung: 'PI-Regler - mit Optimierung'

Warmwasser:

Bereich Erzeugung	Warmwasser-Erzeugung 1 - Brennwert-Kessel aus dem Heizkreis 'Erzeuger 1' von 2021 - Nennleistung 32,24 kW Energieträger: Erdgas E
TWW-Speicher	- Speicher 1 (Warmwasser-Erzeugung 1) von 1990 Speichertyp 'indirekt beheizter Speicher' Speicher-Nenninhalt 236,89 l
Verteilung	- Verteilung 1 (DHWKreis 1) zentral mit Zirkulation' Leitungen mit einem U-Wert von 0,20 W/(mK) gedämmt Umwälzpumpe geregelt - delta-p konstant
Übergabe	- Übergabe 1 (DHWKreis 1) Übergabe an Zone 'Wohnen' mit 100 %

Lüftung:

Keine Lüftung vorhanden

Kühlung:

Keine Kühlung vorhanden

7.1 Anlagenbeschreibung (Fortsetzung)

Photovoltaik:

Photovoltaik

PV-Anlage

Gesamtfläche: 54,00 m²

Modul-Ausrichtung: Süd-West

Peakleistung: 9,83 kW

Batterie vorhanden: Nein

Systemleistungsfaktor: 0,7000

Technologie: kristallin

Stärke der Belüftung: Unbelüftete Module

PV-Abzugswert (Gesamtanlage) nach GEG: 1598,36 kWh

7.2 Ergebnisse

Gebäude/ -teil: WohngebäudeStraße, Hausnummer: Waldstraße 12PLZ, Ort: 07973 Greiz

Eingaben:

 $A_N = 725,9 \text{ m}^2$ $t_{HP} = 240 \text{ Tage}$

	TRINKWASSER- ERWÄRMUNG	HEIZUNG	LÜFTUNG	KÜHLUNG	PV
absoluter Bedarf	5656 kWh/a	36433 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a
bezogener Bedarf	7,79 kWh/m²a	50,19 kWh/m²a	0,00 kWh/m²a	0,00 kWh/m²a	0,00 kWh/m²a

Ergebnisse:

Σ END-ENERGIE	13405 kWh/a	38656 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	(-888) * kWh/a
Σ HILFS-ENERGIE	7 kWh/a	34 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a
Σ PRIMÄR-ENERGIE	14759 kWh/a	42582 kWh/a	0 kWh/a	0 kWh/a	(-1598) * kWh/a

* PV monatlich verrechnet

ENDENERGIE

$Q_E =$	52061 kWh/a
	41 kWh/a

 Σ WÄRME Σ HILFSENERGIE

PRIMÄRENERGIE

$Q_P =$	57341 kWh/a
$q_P =$	79,00 kWh/m²a

 Σ PRIMÄRENERGIEANLAGEN-
AUFWANDSZAHL

$e_P =$	1,36 [-]
---------	----------

ENDENERGIE

nach eingesetzten Energieträgern

$Q_{E,1} =$	41 kWh/a
$Q_{E,2} =$	57788 kWh/a

 Σ Strom (Hilfsenergie) Σ Erdgas E

7.3 Detailbeschreibung

Berechnungsverfahren:

Die Berechnung des Primärenergiebedarfs q_p und der Anlagenaufwandszahl e_p erfolgt nach dem Berechnungsverfahren der DIN V 18599. Soweit nicht anders angegeben werden hierbei die von der DIN V 18599 vorgegebenen Standardwerte für die Berechnungsparameter verwendet. Diese werden unter den dort angegebenen Randbedingungen berechnet.

Heizung:

Das Gebäude enthält **einen** Heizungsbereich

Heizungs-Bereich Nr. 1 :

Versorgte Fläche: 665,4 m²

Der Bereich enthält **einen** Zentralheizungs-Verteilstrang

Zentralheizungs-Verteilstrang Nr. 1**Leitung 1**

Typ: Anbinde-Leitung

Lage: in Zone

Länge: 92,9 m

U-Wert: 0,20 W/(mK)

Leitung 2

Typ: Strang-Leitung

Lage: in Zone

Länge: 9,7 m

U-Wert: 0,20 W/(mK)

Leitung 3

Typ: Verteilungs-Leitung

Lage: in keiner Zone - im Unbeheizten

Länge: 12,0 m

U-Wert: 0,20 W/(mK)

Pumpe 1

Regelung: geregelt - delta-p variabel

Hydr. Abgleich: Nein

Max. Leitungslänge: 81,0 m

Pumpenleistung: 125,8 W

Übergabe: Übergabe 1

Übergabe-Komponente : Heizkörper (freie Heizflächen)

Regelung : PI-Regler - mit Optimierung

Versorgte Zone: Wohnen

Anteil der Übergabekomponente : 100 %

Erzeuger des Bereiches:

Die Gruppe enthält **keinen** Pufferspeicher.

Erzeuger :

Erzeuger : Brennwertkessel (Öl, Gas), verbessert

Baujahr : 2021

Nennleistung : 32,2 kW

Energieträger : Erdgas E

Trinkwarmwasser :

Das Gebäude enthält **einen** Trinkwasserbereich

Trinkwasser-Bereich Nr. 1 :

Versorgte Fläche: 665,4 m²

Der Bereich enthält **einen** Verteilstrang

Verteilstrang Nr. 1**Leitung 1**

Typ: Anbinde-Leitung

Lage: in Zone

Länge: 59,9 m

U-Wert: 0,20 W/(mK)

Leitung 2

Typ: Strang-Leitung

Lage: in Zone

Länge: 39,3 m

7.3 Detailbeschreibung (Fortsetzung)

U-Wert: 0,20 W/(mK)

Leitung 3

Typ: Verteilungs-Leitung

Lage: in keiner Zone - im Unbeheizten

Länge: 62,4 m

U-Wert: 0,20 W/(mK)

Pumpe 1

Regelung: geregelt - delta-p konstant

Hydr. Abgleich: Nein

Max. Leitungslänge: 53,0 m

Pumpenleistung: 24,9 W

Übergabe: Übergabe 1

Versorgte Zone: Wohnen

Anteil der Übergabekomponente : 100 %

Erzeuger des Bereiches:**Trinkwarmwasserspeicher :**

Bereitschafts - Wärmeverlust : 3,06 kWh/d

Speicher - Nenninhalt (Bereitschaftsteil) : 236,89 l

Art des Trinkwasserspeichers : indirekt beheizter Speicher

Umgebungstemperatur : in keiner Zone - im Unbeheizten

Erzeuger :

Erzeuger : Kessel "Erzeuger 1" des Heizkreises "Warmwasser-Erzeugung 1"

8. Zusätzliche Angaben

Strom-Ertrag der PV-Anlage

PV-Anlage [kWh]													
Monat	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Summe
Ertrag PV-Anlage	184	204	507	896	1023	1043	926	866	646	442	165	106	7008



**Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation**

Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

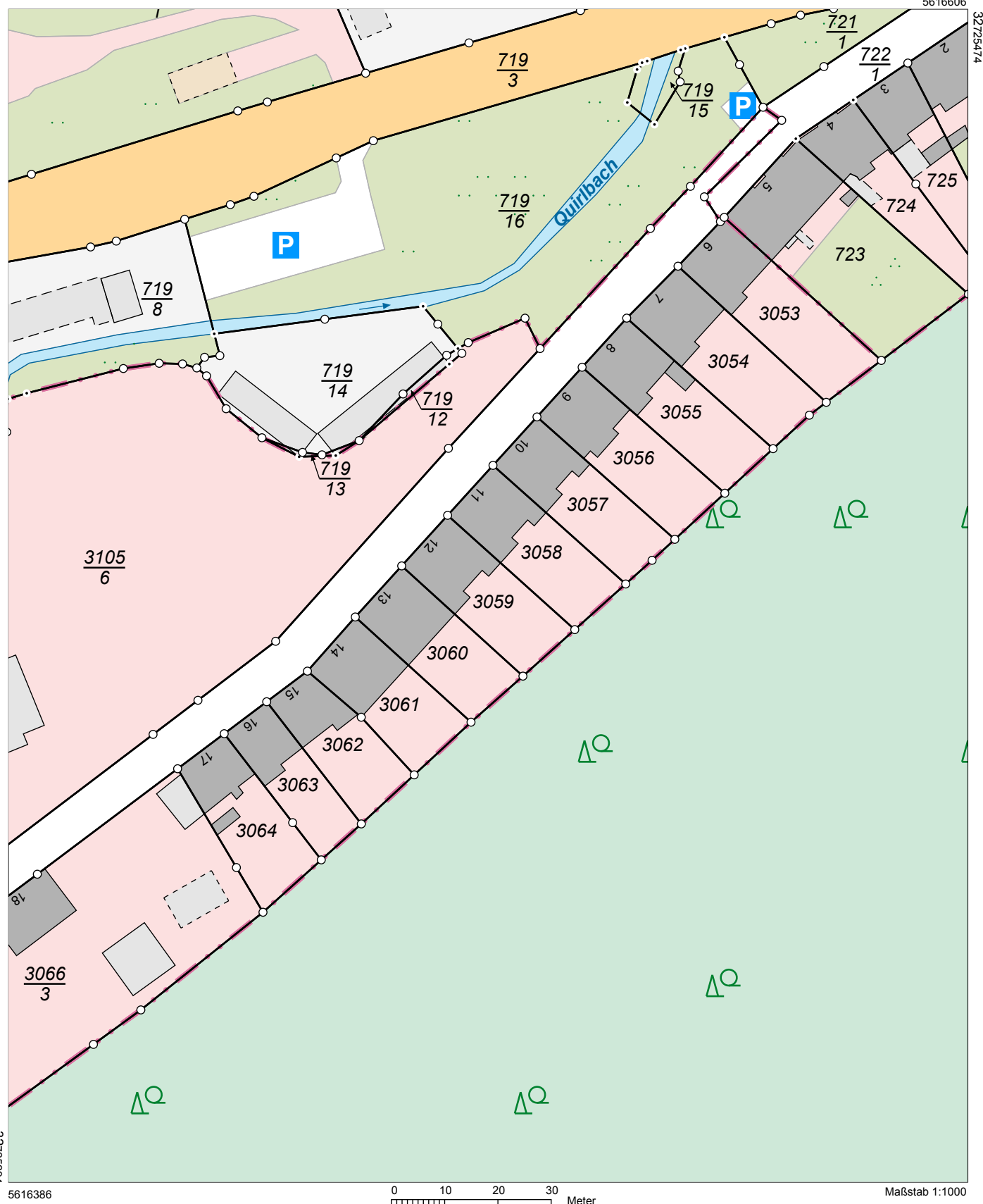
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.10.2024

abgerufen durch: ÖbVI Christian Kotthoff

Flurstück: 3059
Flur: 45
Gemarkung: Greiz

Gemeinde: Greiz
Kreis: Greiz



Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S.574) in der jeweils geltenden Fassung). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Im Kartenauszug dargestellte Gebäude mit gestrichelter Begrenzungslinie wurden ohne Grenzbezug aus Luftbildern erfasst.

Vermessungsbüro Christian Kotthoff

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Beuten 13 - 07922 Tanna

www.vermessung-kotthoff.de

info@vermessung-kotthoff.de



Erstellt am 03.04.2017

Flurstück: 3059
Flur: 45
Gemarkung: Greiz

Gemeinde: Greiz
Kreis: Greiz



Stadtkarte Greiz mit Markierung der Lage: → Waldstraße 12



