

Exposé

Einfamilienhaus in Karlsruhe

Einfamilienhaus mit Einliegerw. od. Büro in ruhiger Umgebung von KA-Grünwinkel



Objekt-Nr. OM-353764

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Brigitte Schüßler
Telefon: 07222 9661500
Mobil: 0157 39300261

76185 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1898	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	101,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	157,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	66,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung

Zum Verkauf wird ein 3-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (oder als Büro verwendbar) in Karlsruhe - Grünwinkel angeboten.

Das Einfamilienhaus wurde 1898 erbaut und im Jahre 2001 kernsaniert. Hierbei sind Elektrik und Versorgungsrohre vollständig erneuert und auf den neuesten Stand gebracht worden. Die letzte Modernisierung erfolgte 2025.

Das Wohnhaus besteht aus 3 Etagen und zusätzlichem Kellergeschoß.

Die Wohnung im Erdgeschoss (Einliegerwohnung oder Büroräume) mit einer Größe von ca. 57 qm verfügt über 3 Zimmer, eine Küche mit Küchenzeile, sowie einem außenliegenden Bad mit Dusche und Waschmaschinenstellplatz. Die Wohnräume im EG sind gefliest, im OG mit Parkett belegt, die Wände sind mit Rauputz versehen.

Das EG kann auch als Büro / Praxis verwendet, bzw. als 2. Wohneinheit umgestaltet werden. Hierfür sind genehmigte Pläne zum Umbau und Ausbau vorhanden.

Im Haus sind 3 unabhängige Klimaanlagen mit insgesamt 6 Innengeräten zur Klimatisierung und Beheizung der Räumlichkeiten installiert.

Die Erzeugung von warmem Brauchwasser wird über eine Brauchwasser-Wärmepumpe mit integriertem 280 Liter Boiler vorgenommen.

Die Hauptwohnung im Obergeschoß mit insges. ca. 100 qm wurde im Rahmen der Kernsanierung 2001 "loftartig" ausgebaut, Zwischenwände wurden entfernt, das Gebälk freigelegt, so dass ein moderner, offener Wohn-Essbereich mit Küchenteil entstand. Im Wohn-Essbereich ist Parkett verlegt, der Küchenboden, sowie der Fußboden im Badezimmer sind gefliest. Die Küche ist mit einer Nolte-Einbauküche und separatem großen Einbauschrank ausgestattet. Geschirrspüler und E-Herd mit Induktionskochfeld und Umluft-Backofen (Pyrolyse) sind in 2025 neu installiert worden.

Direkt an die Küche schließt sich der ca. 15 qm große Balkon / Terrasse an.

Aus dem Wohn- Essbereich führt eine Wendeltreppe ins 2. Obergeschoß (Spitzboden), wo sich das Schlafzimmer mit Ankleide befindet. Im Schlafzimmer wurde ebenfalls im Rahmen der Kernsanierung das Gebälk freigelegt. Beide Seiten der Dachschrägen verfügen über Einbauschränke mit Schiebetüren, 2014 wurde ein neuer Parkettboden verlegt, 2017 das Schlafzimmer mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Das Bad im OG wurde im Jahre 2016 mit neuen hochwertigen Badezimmermöbeln modernisiert, 2020 eine neue Duschkabine und neue Armaturen eingebaut.

Alle Wände im gesamten Wohnbereich sind mit einem Struktur-Rauputz versehen. Das Treppenhaus wurde in 2019 mit neuen Holzstufen belegt, 2025 erneut abgeschliffen und neu versiegelt, das ursprüngliche Holzgeländer restauriert.

Der Keller des Hauses besteht aus einem größeren Raum und 2 kleineren Räumen sowie dem Technikraum mit Waschmaschinen- und Trockner-Stellplatz. 2023 wurde eine Brauchwasser-Wärmepumpe mit einem 280 Liter Boiler zur Warmwasserbereitung installiert.

Ausstattung

Das Haus verfügt zur Grunderwärmung über eine Gasheizung mit Radiatoren, so dass zusammen mit den installierten Wärmepumpen (Klimaanlagen zur Beheizung und Klimatisierung) eine sogenannte Hybridheizung ausgebildet wurde, bzw. jede Anlagenart als Back-Up für die Beheizung zueinander zur Verfügung steht.

Grundsätzlich lässt sich das Haus dadurch energetisch überwiegend (mehr als 65%) mittels regenerativer Energien durch die installierten Klimaanlagen (Heizung und Klimatisierung) sowie wegen der installierten Brauchwasser-Wärmepumpe betreiben. Hierdurch ist gewährleistet, dass die energetische Ausgestaltung voll umfänglich dem heutigen GEG-

Standard entspricht und keine weiteren diesbezügliche Maßnahmen in den nächsten Jahren bei Haus-Ankauf durchgeführt werden müssen.

Für die Medieninteraktion und Tele-Kommunikation (TV, Internet, Festnetz-Telefon) stehen das Kabelfsystem von Vodafone, sowie das der Telekom zur Verfügung. Die Signale können an verschiedenen Anschluss-Dosen der Wohnräume, des Büros und Schlafzimmer wie auch im Technikraum (Keller) abgegriffen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das interessant konzipierte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung oder Büro liegt am Ende einer ruhigen Spielstraße und grenzt direkt an das Naherholungsgebiet von Grünwinkel, welches an der Alb entlang viele Bademöglichkeiten, Spielplätze und Grünflächen bietet und schließlich zur Günther-Klotz-Anlage führt.

Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten, ein Baumarkt, 2 Kindergärten, sowie die Grünwinkler Grundschule. Die Bushaltestelle befindet sich ca. 50 m vom Objekt entfernt, die S-Bahn Haltestelle ca. 500 m. Die günstige Lage bietet eine schnelle Anbindung an die Bundes-Autobahn A5, nach Ettlingen, Bad Herrenalb, aber auch in Richtung Süden, bzw. Westen nach Rastatt und Baden-Baden, sowie in die Pfalz oder nach Frankreich.

Parkmöglichkeiten befinden sich direkt an der Straße und in geringer Entfernung (ca. 100 m) am Charlottenplatz.

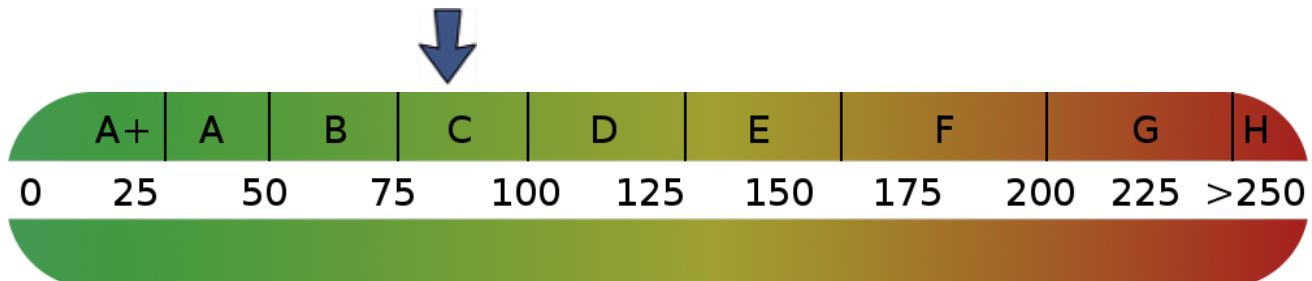
Karlsruhe ist eine Fahrradstadt und besitzt daher ein optimal ausgebautes Fahrradnetz in- und um Karlsruhe herum. Mit dem Fahrrad erreicht man das Stadtzentrum innerhalb von 15 Minuten. Karlsruhe ist eine sehr grüne Stadt mit vielen Parks, Biergärten, Kneipen, aber auch mit einem großen kulturellen Angebot.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Hauseingangs-Flur mit EG-Bad



Rückansicht Terrasse

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer

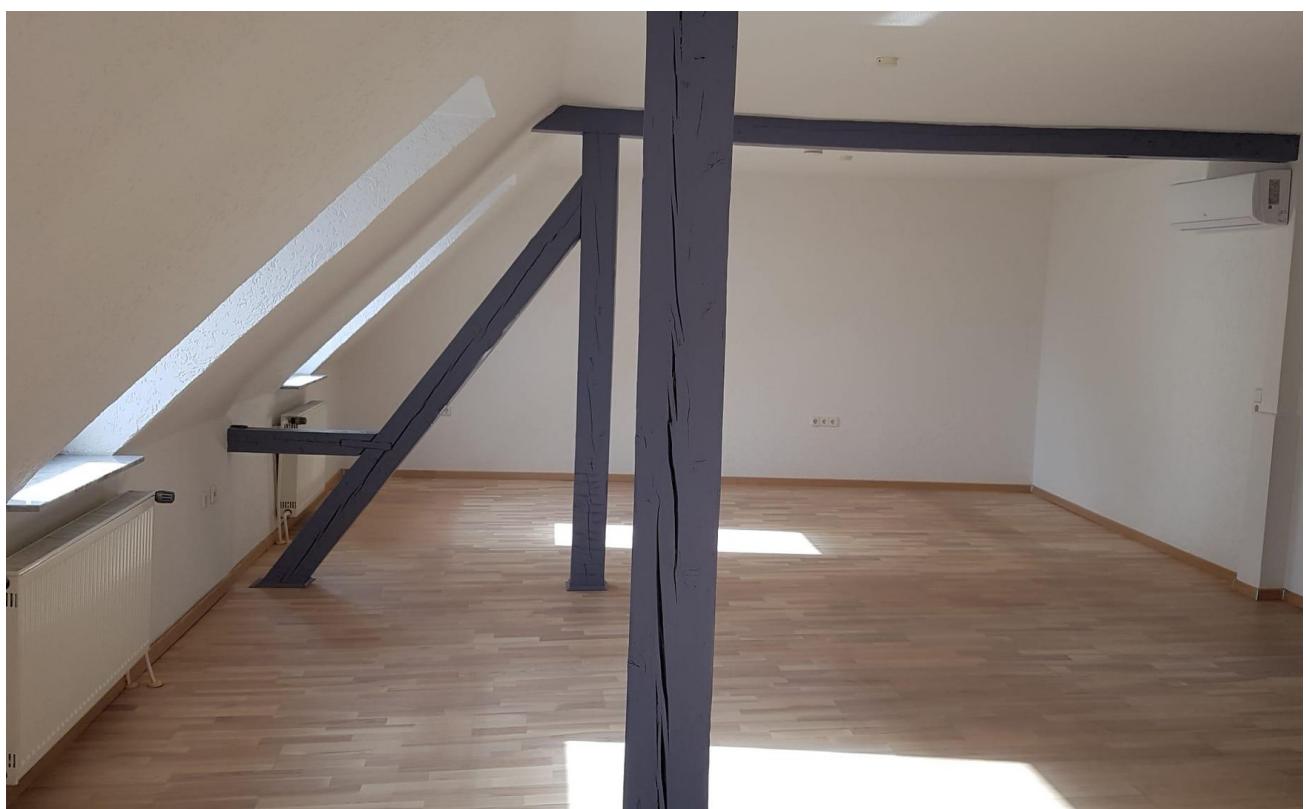


Wohn-Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-Esszimmer, leer,

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, leer,



Wohnzimmer, leer,

Exposé - Galerie



Wendeltreppe zum Schlafzi.



Treppenaufgang z. Schlafzi.

Exposé - Galerie



Küche im OG



Küche im OG



Küche im OG

Exposé - Galerie



Schiebetürenschrank Küche OG



Ausgang von Küche zur Terrasse

Exposé - Galerie



Eingang Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG mit Wanne



Badewannenarmatur



Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im DG



Blick v. SZ in die Ankleide

Exposé - Galerie



Schiebetürenschränke im DG



Klimagerät Schlafzi. DG



Treppenhaus OG in EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG in OG



Eingang in EG-Räume

Exposé - Galerie



Bad EG mit Dusche



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Großer Raum in EG, leer

Exposé - Galerie



Treppe in Keller



Technikraum Keller



Brauchwasser-Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Technikraum Keller für WaMa.



Großer Raum, Keller

Exposé - Galerie



Großer Raum, Keller



Kleiner Raum, Keller

Exposé - Galerie



Umgebung, Albkapelle



Umgebung, an der Alb

Exposé - Galerie



Umgebung Alb



Spielplätze Alb

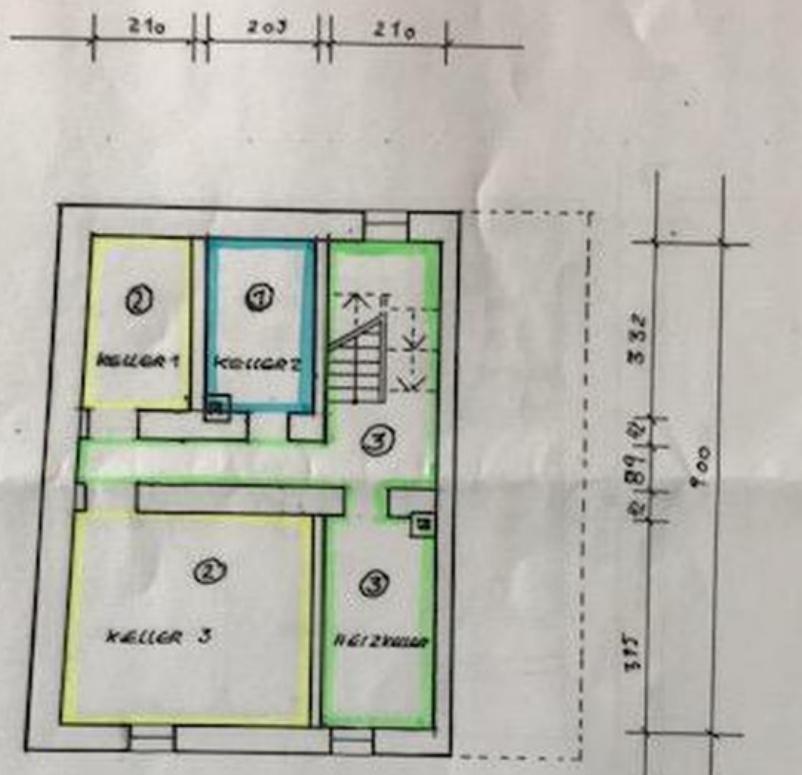
Exposé - Galerie



Naherholungsgebiet - Alb -

Exposé - Grundrisse

Betreff: Antrag auf Abgeschlossenheit
Antragsteller und Eigentümer: Objekt: Appenmühlstr. 6
Brigitte Schößler Ka-Grünwinkel
Appenmühlstr. 6 Flst. Nr. 14035/1
Karlsruhe/Grünwinkel Grundbuchblatt Nr.
Flst. Nr. 14035/1 32 561

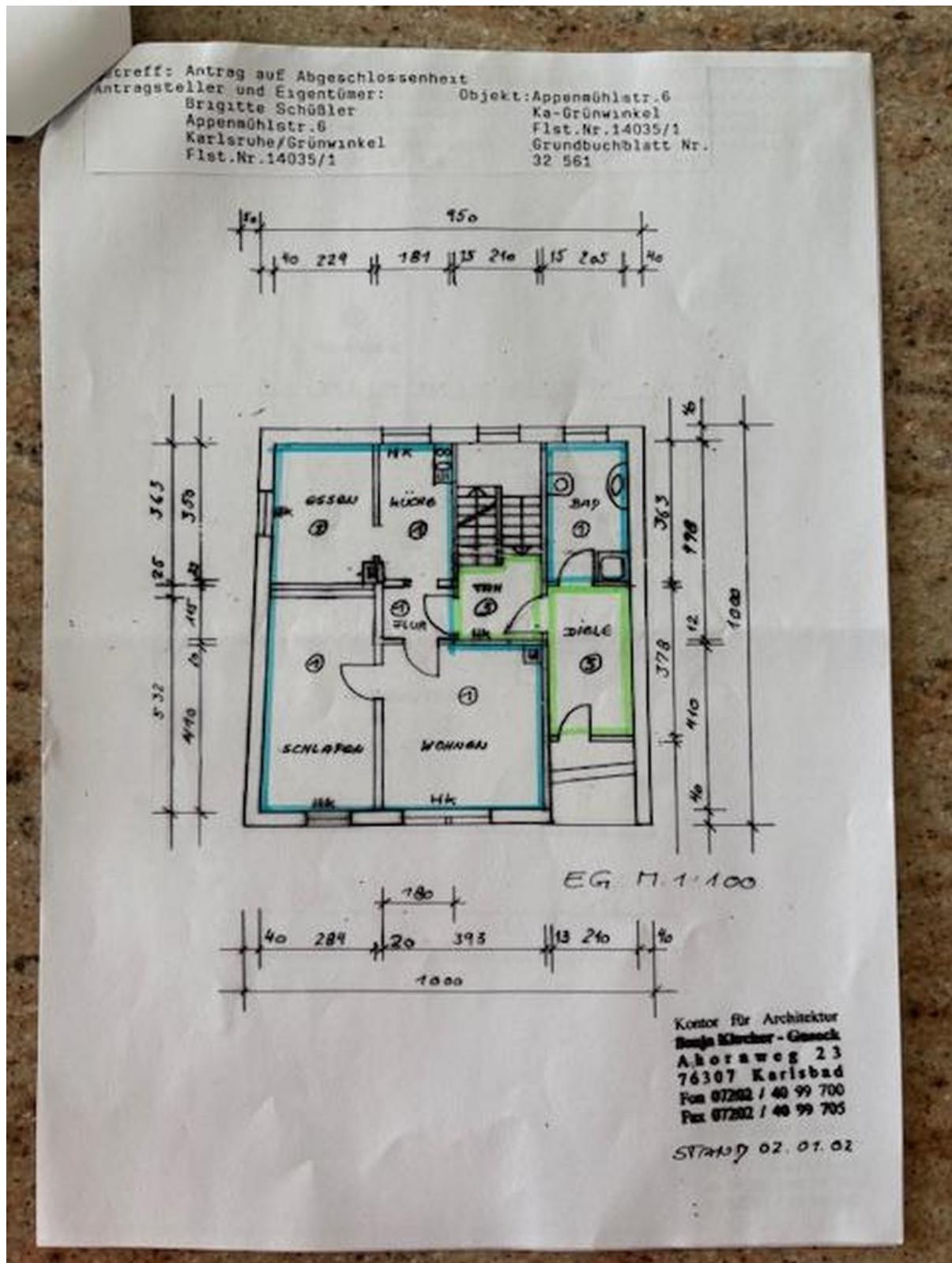


STAND 02.01.02

Kontor für Architektur
Sonja Kircher - Guseck
A h o r n w e g 2 3
76307 Karlsbad
Fon 07202 / 40 99 700
Fax 07202 / 40 99 705

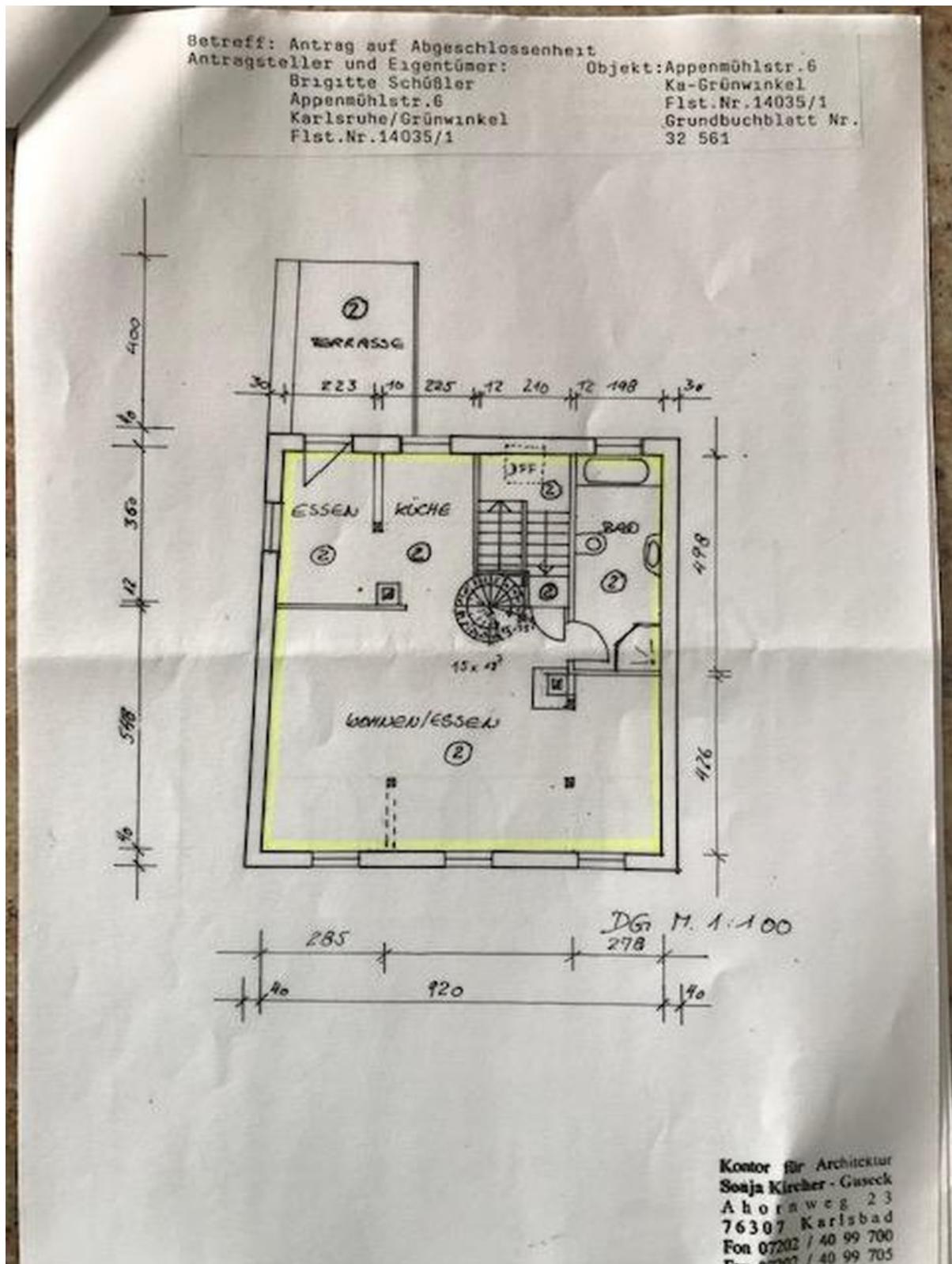
Keller

Exposé - Grundrisse



EG, als Büro, Praxis,

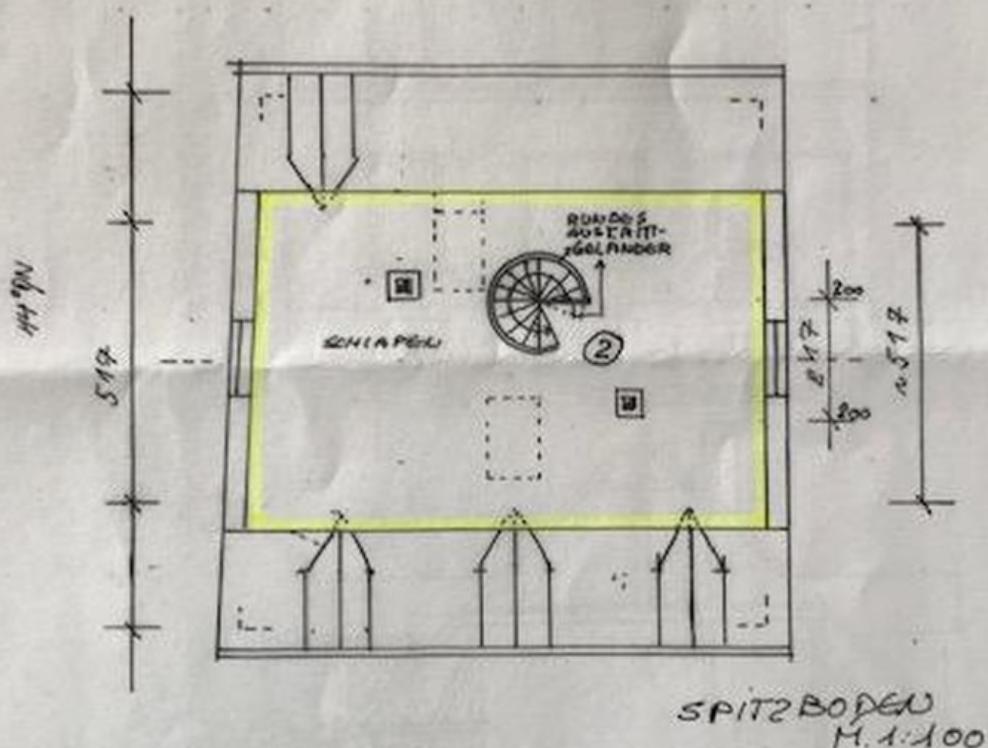
Exposé - Grundrisse



OG, Küche, Ess-Wohnzi., Bad,

Exposé - Grundrisse

Betreff: Antrag auf Abgeschlossenheit
Antragsteller und Eigentümer: Objekt:Appenmühlstr.6
Brigitte Schöller Ke-Grünwinkel
Appenmühlstr.6 Flst.Nr.14035/1
Karlsruhe/Grünwinkel Grundbuchblatt Nr.
Flst.Nr.14035/1 32 581

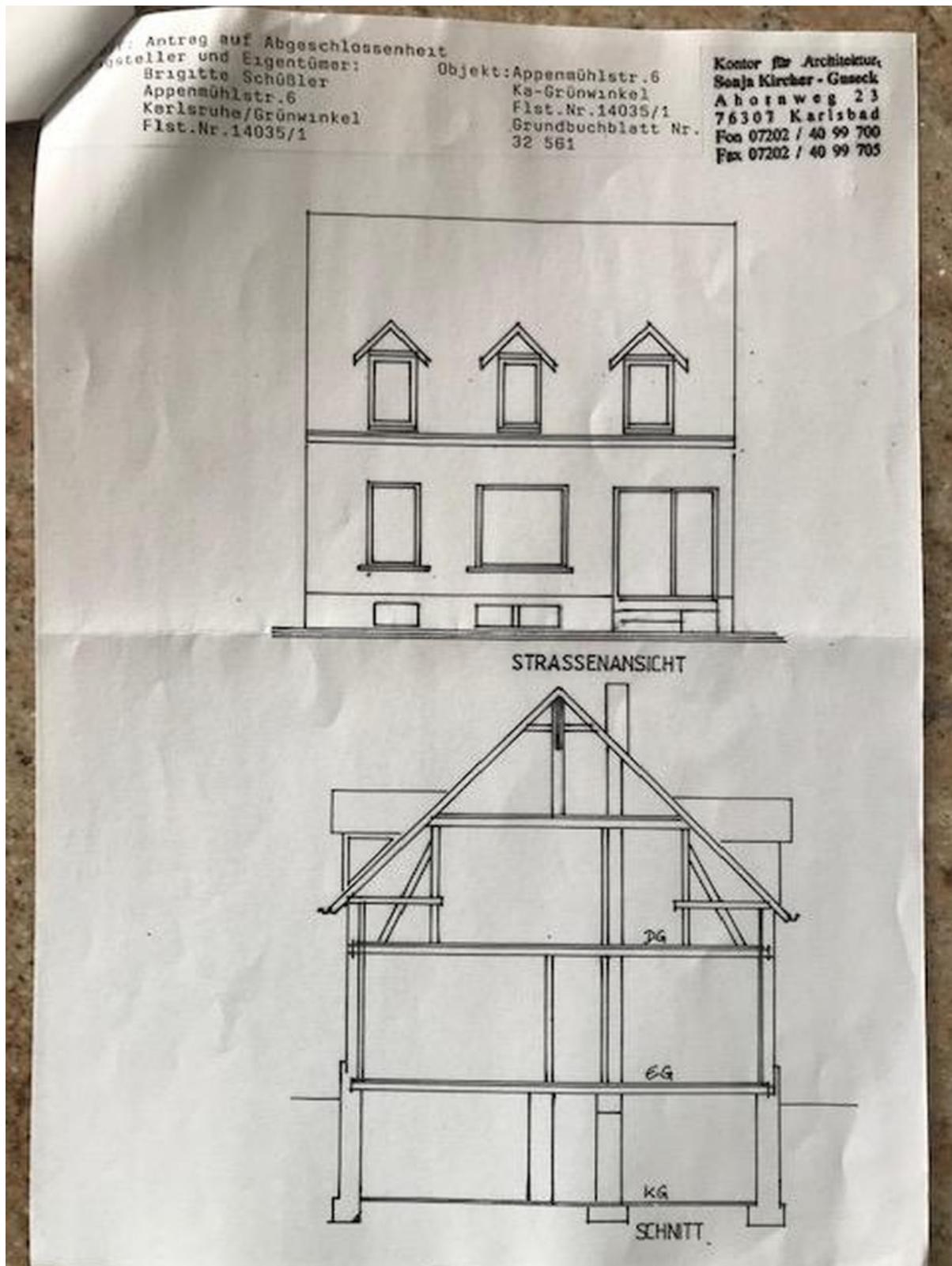


Kontor für Architektur
Sonja Kircher - Guseck
Ahornweg 23
76307 Karlsbad
Fon 07202 / 40 99 700
Fax 07202 / 40 99 705

STAND 02.01.01

OG 2. Schlafz., Ankleide.

Exposé - Grundrisse



Schnitte und Hausansicht

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 01.01.2036

Registriernummer:

BW-2026-006143861

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	76185 Karlsruhe, Appenmühlstraße 6		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1898	(Gebäude erfüllt die Anforderungen der WSchV 1977)	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2001		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _W)	184 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H, Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



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 (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

B.Eng. Otto Neef

Sommerfelder Straße 3
04299 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

Sommerfelder Straße 3
04299 Leipzig

Ausstellungsdatum 02.01.2026



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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m² a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

- Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie: Anteil Wärmebereitstellung⁴: Anteil EE⁵ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen:

	%	%	%
	%	%	%
	Summe ⁷ :	%	

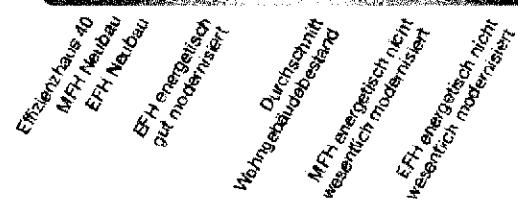
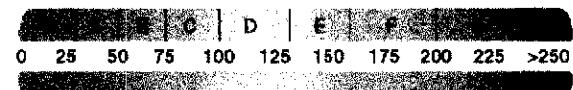
- Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie: Anteil EE⁹:

	%	
	%	
	Summe ¹⁰ :	%

- weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006143861

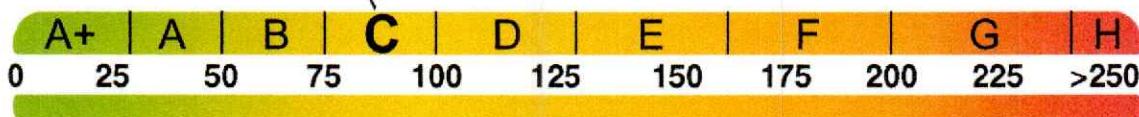
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,58 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

86,1 kWh/(m²·a)



105,5 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

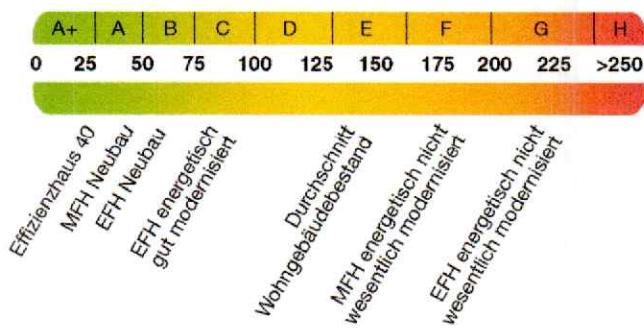
86,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
15.09.2022	14.09.2023	Erdgas H	1,1	7686		7686	1.44
15.09.2023	14.09.2024	Erdgas H	1,1	7166		7166	1.51
15.09.2024	14.09.2025	Erdgas H	1,1	7542		7542	1.32
01.01.2023	31.12.2023	Strom	1,8	2182		2182	1.47
01.01.2024	31.12.2024	Strom	1,8	2391		2391	1.41
01.01.2025	31.12.2025	Strom	1,8	2059		2059	1.32

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006143861

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 in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben) geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1.	Außenwände	Dämmung der Fassade, Umax= 0,24 W/(m ² K)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2.	Kellerdecke	Dämmung, Umax= 0,30 W/(m ² K)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3.	Fenster	neue Fenster: Umax= 1,3 W/(m ² K)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserversorgung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleichtes gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises