

Exposé

Terrassenwohnung in Bad Griesbach i.Rottal Gartenwohnung, wohnen wie im Bungalow



Objekt-Nr. **OM-430833**

Terrassenwohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
Rainer Michaelis

94086 Bad Griesbach i.Rottal
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| Baujahr | 2012 | Mietsicherheit | 2.700 € |
| Etagen | 1 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Zimmer | 3,50 | Zustand | gepflegt |
| Wohnfläche | 90,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Nutzfläche | 10,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Nebenkosten | 102 € | Garagen | 1 |
| Heizkosten | 168 € | Stellplätze | 1 |
| Summe Nebenkosten | 270 € | Heizung | Zentralheizung |
| Miete Garage/Stellpl. | 60 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besondere Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten ist mehr als nur Wohnraum, diese Wohnung bietet ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Ruhe, Qualität und ein gepflegtes Umfeld legen.

Ein besonderes Highlight: Das Obergeschoss wird aktuell nur zeitweise von den Eigentümern genutzt. In der gegenwärtigen Nutzungssituation entsteht dadurch über weite Teile des Jahres ein Wohngefühl nahezu wie im eigenen Bungalow, geprägt von Privatsphäre, Ruhe und einem angenehm überschaubaren Hauscharakter.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen in einer neuen Lebensphase etwa Paare, deren Kinder bereits ausgezogen sind und die bewusst ein harmonisches, langfristig angelegtes Miteinander im Haus suchen.

Ideal ist die Wohnung ebenso für einen 2-Personen-Haushalt oder für eine kleine Familie (Paar mit einem Kind) mit stabilem beruflichem Hintergrund und dem Wunsch nach einem langfristigen Lebensmittelpunkt in Bad Griesbach oder für Berufstätige mit festem Arbeitsplatz in der Region, die nach einem strukturierten Arbeitstag einen privaten Rückzugsort mit Garten schätzen.

Auch Selbständige mit nachvollziehbar gesicherter Einkommenssituation finden hier ein ruhiges und wertiges Wohnumfeld.

Die Wohnung wird teilmöbliert mit Einbauküche und Badmöbel vermietet, alle anderen Räume sind n i c h t möbliert.

Die im Jahr 2012 errichtete Erdgeschosswohnung überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und ein außergewöhnliches Wohngefühl mit nahezu hausähnlichem Charakter.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Süd-West-Ausrichtung. Hier sorgt eine angenehme Fußbodenheizung für behaglichen Komfort. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum auf elegante Weise und schafft, dank großer Fensterflächen und elektrischer Beschattung, einen nutzbaren Rückzugsbereich mit viel Tageslicht.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die rund 25 m² große Terrasse mit Blick ins Grüne. Der gepflegte Privatgarten mit Gartenhäuschen, Relaxbereich und separatem Gemüsegarten bietet Raum für Erholung und individuelle Gestaltung.

Die Kombination aus großzügiger Erdgeschosslage, Garten und der aktuellen Nutzungssituation im Haus vermittelt über weite Strecken des Jahres nahezu Bungalow-Charakter.

Die Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen und Geschirrspülmaschine ist Bestandteil der Wohnung. Ebenso sind die Badmöbel bereits integriert.

Eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie ein zusätzlicher Stellplatz runden das Angebot ab.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen und sehr gepflegten Zustand. Ein wertschätzender Umgang mit Ausstattung und Garten wird daher vorausgesetzt.

Die vorhandene Einbauküche sowie sämtliche elektrischen Einrichtungen werden dem Mieter zur Nutzung überlassen. Reparaturen oder ein erforderlicher Austausch von Geräten und elektrischen Komponenten während der Mietzeit erfolgen grundsätzlich auf Kosten des Mieters. Etwaige Defekte, die innerhalb der ersten drei Monate nach Mietbeginn auftreten, übernehmen wir als Vermieter.

Der Garten kann von den Mietern genutzt werden und bietet Raum zum Entspannen und Genießen. Die übliche, laufende Gartenpflege wird vom Mieter übernommen. Zur

Unterstützung stehen ein Rasenroboter, Bewässerungsschlauch, Wasserbehälter sowie verschiedene Gartengeräte bereit, sodass der Pflegeaufwand überschaubar bleibt.

Der Rückschnitt der größeren Pflanzen kann einmal jährlich von einem Gärtner/Garten-Pflegedienst durchgeführt werden.

Zusätzlich ist eine großzügige Sichtschutz-Markise, Sonnenschirm sowie eine Wäschespinne vorhanden.

Der Wintergarten verfügt über eine elektrische Außenbeschattung sowie seitliche manuelle Beschattungselemente, sodass auch an sonnigen Tagen ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist.

Die Mietentwicklung erfolgt indexgebunden und schafft damit eine transparente und nachvollziehbare Regelung für beide Vertragsparteien.

In der Garage ist alles soweit vorbereitet, dass eine mobile Wallbox für Elektrofahrzeuge jederzeit angeschlossen werden kann.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche

Lage

Bad Griesbach im niederbayerischen Rottal steht für entspanntes Wohnen auf hohem Niveau. Die Kurstadt verbindet Natur, Weitblick und eine gewachsene Infrastruktur mit einem gepflegten Umfeld. Thermalquellen, renommierte Golfanlagen und eine ausgezeichnete medizinische Versorgungsstruktur prägen den Standort nachhaltig.

Die nahegelegenen Kurorte Bad Füssing und Bad Birnbach erweitern das Angebot im Bereich Gesundheit, Wellness und Therapie erheblich und unterstreichen die besondere Qualität der Region.

Die Universitäts- und Drei-Flüsse-Stadt Passau ist in etwa 30 Minuten erreichbar und bietet mit ihrer historischen Altstadt, anspruchsvollen Gastronomie, Universität und kulturellen Vielfalt eine ideale Ergänzung zum ruhigen Wohnen im Grünen. Absolut ruhige und zentrale Lage in der Golf- und Kurstadt Bad Griesbach.

Entfernung zur nächsten Bushaltestelle ca. 300 m

Entfernung zum nächsten Einkaufsmarkt ca. 600 m

Entfernung zum Stadtplatz Bad Griesbach ca. 800 m

Entfernung nach Bad Griesbach Therme ca. drei Kilometer

Entfernung zum nächsten Golfplatz ca. zwei Kilometer.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 62,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie

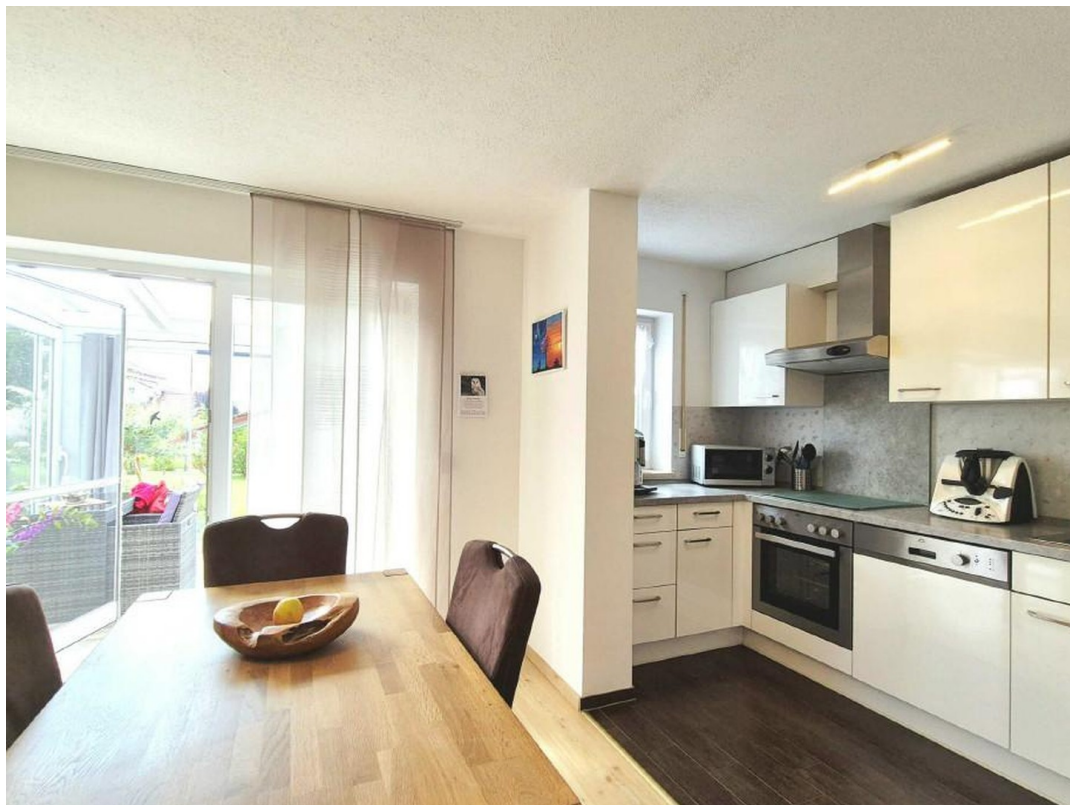


Wintergarten und Garten

Exposé - Galerie



Eingang-Gang



Wohnraum Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnraum Bild 2



Wintergarten innen

Exposé - Galerie



Einbauküche

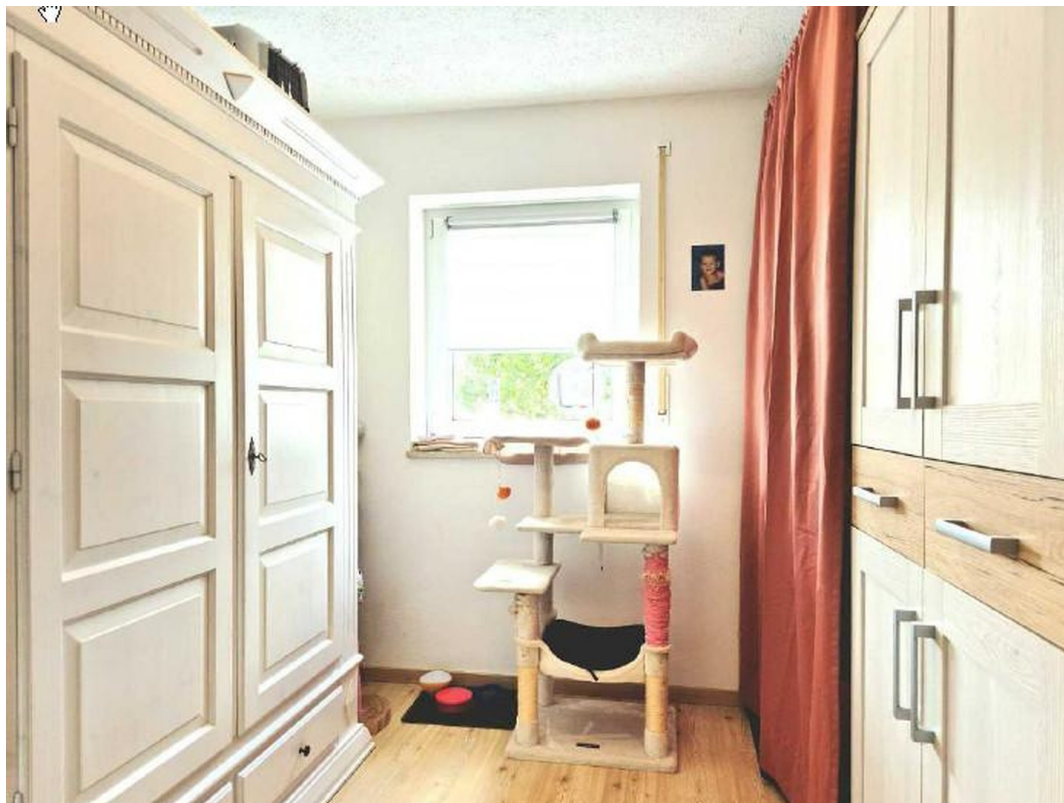


Bad-WC 1

Exposé - Galerie



Bad-WC 2



Büro oder kleines Gästezimmer

Exposé - Galerie



Kinder- oder Gästezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gemüsegarten und Gartenhaus



Garten

Exposé - Galerie



Wintergarten und Terasse



Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Eingang-Garage 1



Eingang Garage 2

Exposé - Grundrisse



Grundrissübersicht

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:


15.07.2035

Registriernummer:

BY-2025-005852073

1

Gebäude

| | | | |
|--|--|--|---|
| Gebäudetyp | Wohngebäude | |  |
| Adresse | Am Grieskirchner Feld 12 94086 Bad Griesbach im Rottal | | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 2012 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2012 | | |
| Anzahl der Wohnung | 2 (Wohnfläche: 161,0 m ²) | | |
| Gebäudenutzfläche (A _W) | 193,2 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Gas | | |
| Wesentliche Energieträger Warmwasser ³ | Gas | | |
| Erneuerbare Energien | Art: Solarenergie | Verwendung: Warmwasser | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | | |
| Inspektionspflichtige Anlagen ⁵ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" 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 16.07.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

³ Mehrfachangaben möglich

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

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

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 17 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 15.07.2035 Registrierungsnummer: BY-5045-00883073

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|--|
|  | Gebäudetyp | Wohngebäude | |
| | Adresse | Am Gieskirchner Feld 12 94088 Bad Griesbach im Rottal | |
| | Gebäudeart | Ganzes Gebäude | |
| | Baujahr Gebäude | 2012 | |
| | Baujahr Wärmeerzeuger | 2012 | |
| | Anzahl der Wohnung | 2 (Wohnfläche: 161,0 m²) | |
| | Gebäudeheizfläche (A _g) | 193,2 m² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Vorbesicht ermittelt |
| | Wärmehilfsenergie für Heizung * | Gas | |
| | Wärmehilfsenergie für Warmwasser | Gas | |
| | Erzeugter Energie | Art: Solarenergie | Verwendung: Warmwasser |
| Art der Lüftung * | <input checked="" type="checkbox"/> Freizirkulation | <input type="checkbox"/> Lüftung mit Wärmerückgewinnung | |
| | <input type="checkbox"/> 2-fachzirkulation | <input type="checkbox"/> Lüftung ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung * | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom | |
| | <input type="checkbox"/> Getriebekälte | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Investitionsfähige Anlagen * | Anzahl | Kleinere Fallgleichzeitigkeit über Installation | |
| | Art der Ausstattung des Energieausweises | <input checked="" type="checkbox"/> Vollständig (auch Anhebung/Verlust) <input type="checkbox"/> Neubaui <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anhebung/Verlust) | <input type="checkbox"/> Sonstige (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 über die Ausführung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Berechnungsgrundlage dient die energetische Gebäudeteilfläche nach dem GEG, die nicht in der Regel von dem allgemeinen Wohnflächenmaßstab abweicht. Die energetischen Verbrauchswerte sollen überschlägig festgelegt werden (Einsparungen – siehe Seite 2). 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.
- Die Berechnung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich für die Gebäude, die dem Eigentümer zugeordnet sind, gültig.

Aussteller (mit Stempel und Unterschrift):

Dr. Johannes Lutz
Architekt
Lützen 8
91120 Althausen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum: 16.07.2025

* Für die Berechnung des Energiebedarfs sind die Werte des GEG zu verwenden. Die Wärmehilfsenergie für die Heizung ist zu berücksichtigen.

* Die Wärmehilfsenergie für die Heizung ist zu berücksichtigen. Die Wärmehilfsenergie für die Heizung ist zu berücksichtigen. Die Wärmehilfsenergie für die Heizung ist zu berücksichtigen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

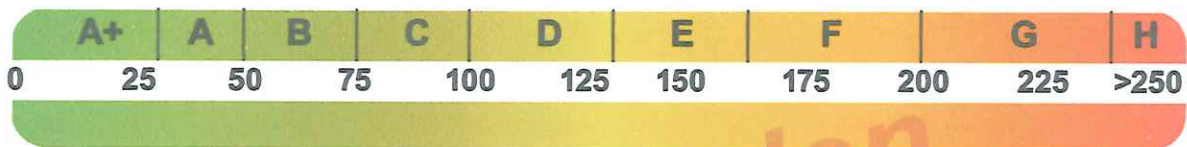
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005852073

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderung 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

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

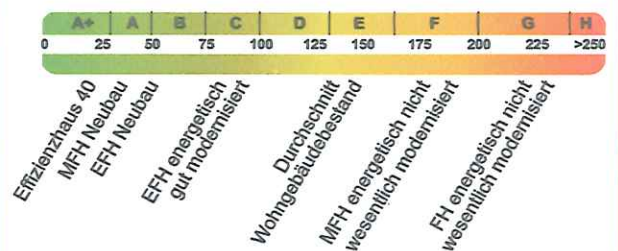
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung |
|------|-----------------|-----------------------------|
| | % | % |
| | % | % |
| | % | % |

Maßnahmen zu Einsparung³

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 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
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

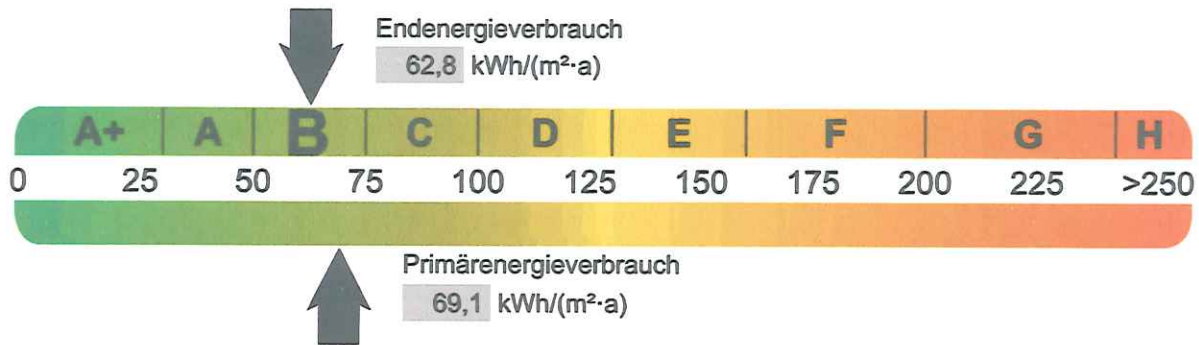
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-005852073

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 15,79 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

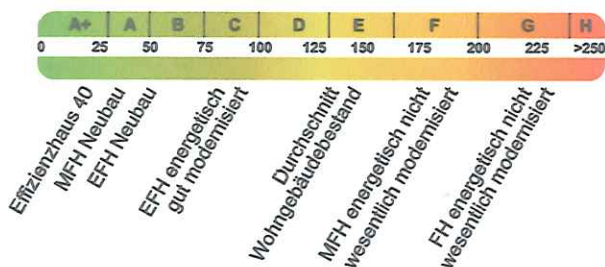


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 62,80 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.07.2024 | 30.06.2025 | Gas | 1,1 | 12 549,0 | 2 318,4 | 10 230,6 | 1,01 |
| 01.07.2023 | 30.06.2024 | Gas | 1,1 | 10 656,0 | 2 318,4 | 8 337,6 | 1,16 |
| 01.07.2022 | 30.06.2023 | Gas | 1,1 | 11 468,0 | 2 318,4 | 9 149,6 | 1,03 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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 einer Wohnung oder 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: **BY-2025-005852073**

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 |
| | Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995 | | <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"/> | <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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Registriernummer: BY-2025-005852073

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises