

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hüttenfeld

### Provisionsfreies Einfamilienhaus in Hüttenfeld



Objekt-Nr. OM-432108

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Schneider

68623 Hüttenfeld  
Hessen  
Deutschland

|                   |           |              |                |
|-------------------|-----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1976      | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 581,00 m² | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2         | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 7,00      | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 210,00 m² | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 115,00 m² | Stellplätze  | 1              |
| Energieträger     | Gas       | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfreies Einfamilienhaus mit Kaminofen, Erker & viel Platz in Hüttenfeld

In ruhiger Wohnlage von 68623 Hüttenfeld befindet sich dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus auf einem 581 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde 1976 in massiver Bauweise errichtet und kontinuierlich modernisiert und erweitert.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> sowie eine Nutzfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>.

Der großzügige, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück des Hauses. Das erweiterte Wohnzimmer mit integriertem angebauten Turm (Erker) sorgt für besondere Architektur, viel Licht und ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Ein voll nutzbarer Grundofen (Kachelofen), der vom Keller aus befeuerbar ist, schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein gültiges Emissionszertifikat liegt vor. Zusätzlich ist im Wohnbereich Fußbodenheizung installiert.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Im Obergeschoss steht ein Jugend- oder Gästezimmer mit Badezimmer en suite zur Verfügung. Ergänzt wird diese Etage durch eine Galerie im Dachgeschoss, die flexibel als Büro, Lese- oder Hobbybereich genutzt werden kann. Insgesamt verfügt das Haus über drei Badezimmer.

Das komplette Dach wurde im Jahr 2005 vollständig erneuert und im Zuge dessen mit einer 10 cm starken Aufsparrendämmung versehen. Zudem wurden die Fenster im Erd- und Obergeschoss modernisiert und mit Doppelisolierverglasung ausgestattet.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet mehrere Kellerräume sowie einen zusätzlichen vollwertig nutzbaren Raum im Untergeschoss, z. B. als Gäste- oder Arbeitszimmer. Im Keller befindet sich außerdem ein Bohrbrunnen zur Gartenbewässerung.

Die technische Ausstattung umfasst eine Gas-Brennwertheizung, Solarthermie mit Flachkollektoren sowie die zusätzliche Aufsparrendämmung. Die 28 cm starken Poroton-Außenwände sorgen gemeinsam mit der massiven Bauweise für einen guten energetischen Zustand (Energieeffizienzklasse D).

Zum Haus gehören eine Garage mit separatem Geräteraum sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Der gepflegte Garten rundet das Angebot ab.

Die Immobilie ist bezugsfertig, ohne Renovierungsstau und eignet sich ideal für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf.

Wichtiger Hinweis:

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei.

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

Die auf den Fotos dargestellten Möbel können auf Wunsch übernommen werden.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Derzeit wird das Haus vollständig geräumt. Besichtigungen sind nach individueller Terminvereinbarung jederzeit möglich.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Ortsteil Hüttenfeld der Stadt Lampertheim. Hüttenfeld zeichnet sich durch seine familienfreundliche Struktur, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus. Die Bebauung ist überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet ein hohes Maß an Wohnqualität.

Der Ort verbindet ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spazier- und Radwege, Sportvereine sowie Grünflächen tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die verkehrsgünstige Anbindung macht Hüttenfeld besonders attraktiv für Pendler. Die Städte Mannheim, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage ausreichend Rückzugsmöglichkeiten vom Alltag.

Hüttenfeld ist ein Wohnort für alle, die Ruhe, Raum und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit urbaner Zentren verzichten zu wollen – ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah und dennoch zentral wohnen möchten.

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 129,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie



Hausansicht Front

# Exposé - Galerie



Hausansicht Rückseite



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Essplatz



EG Esszimmer / Diele

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Bad

# Exposé - Galerie



EG Bad



EG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Kachelofen

# Exposé - Galerie



EG Elternschlafzimmer



EG Ankleide Eltern

# Exposé - Galerie



EG Elternschlafzimmer



OG Galerie / Büro

# Exposé - Galerie



OK Ansicht Wohnzimmer



OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



OG Ensuite BAdezimmer



Befuerung Kachelofen Keller

# Exposé - Galerie



Souterrain

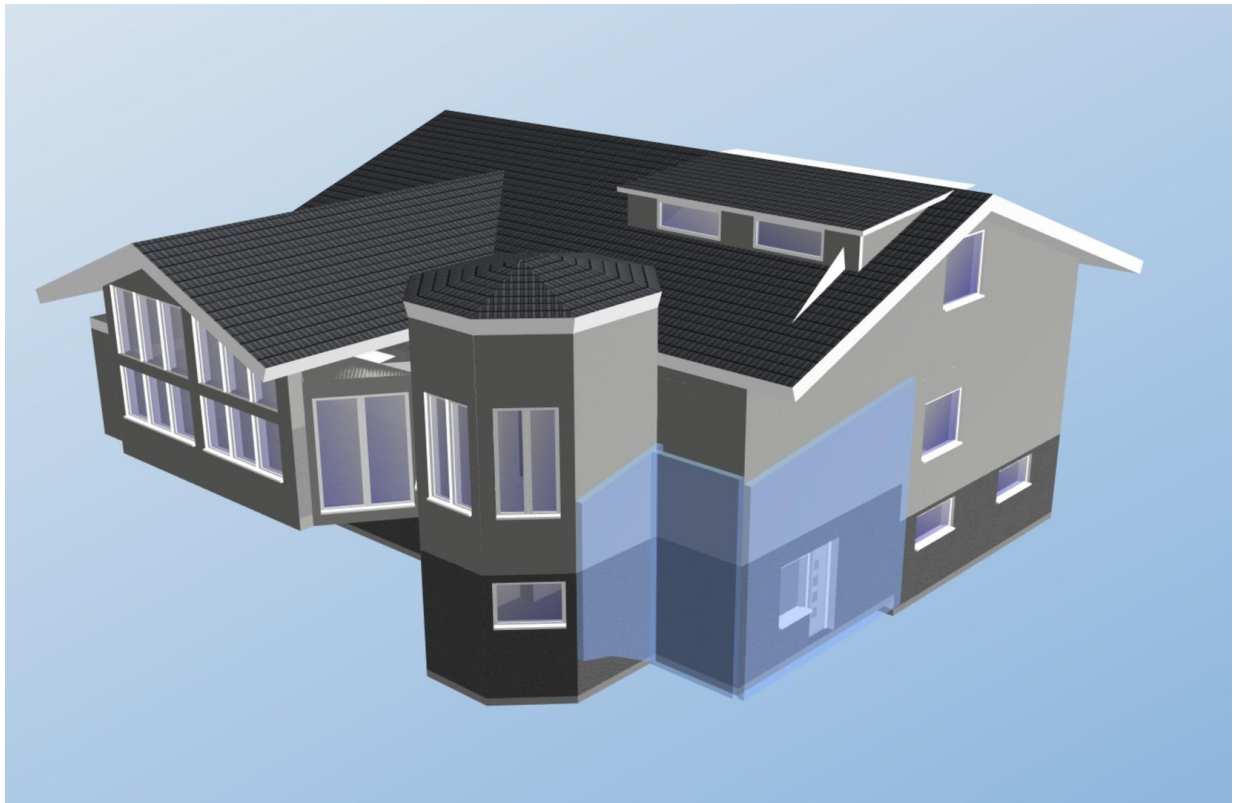


Heizung

# Exposé - Galerie

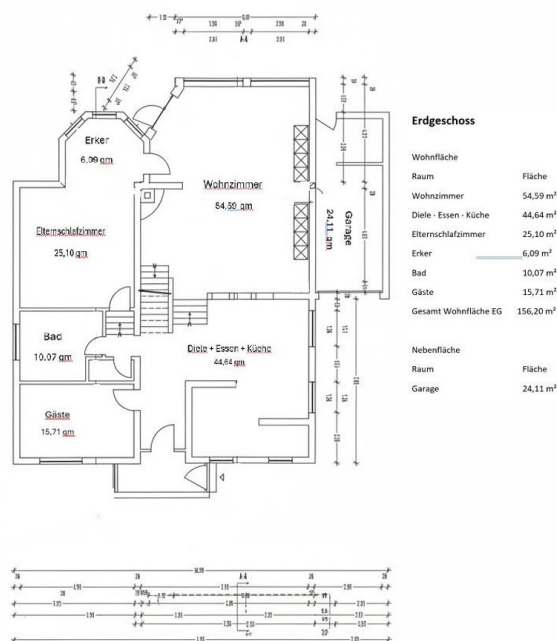


Waschküche Keller

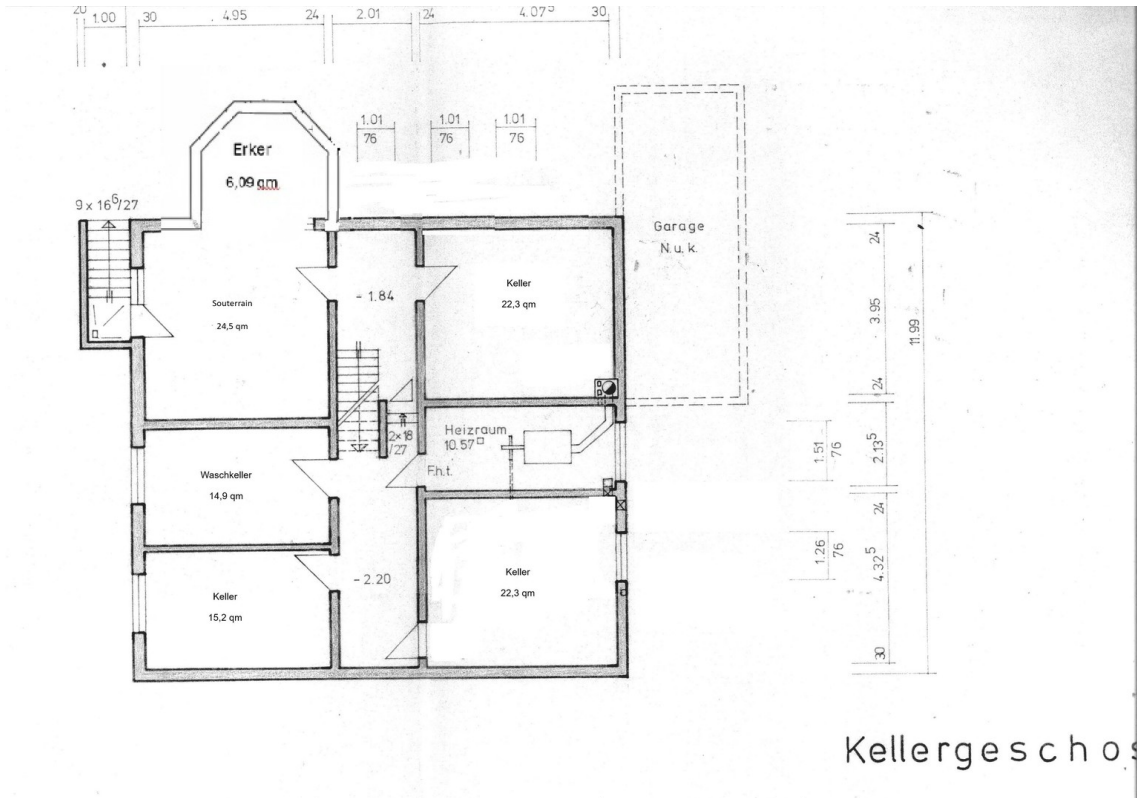


Haus 3D Modell

# Exposé - Grundrisse

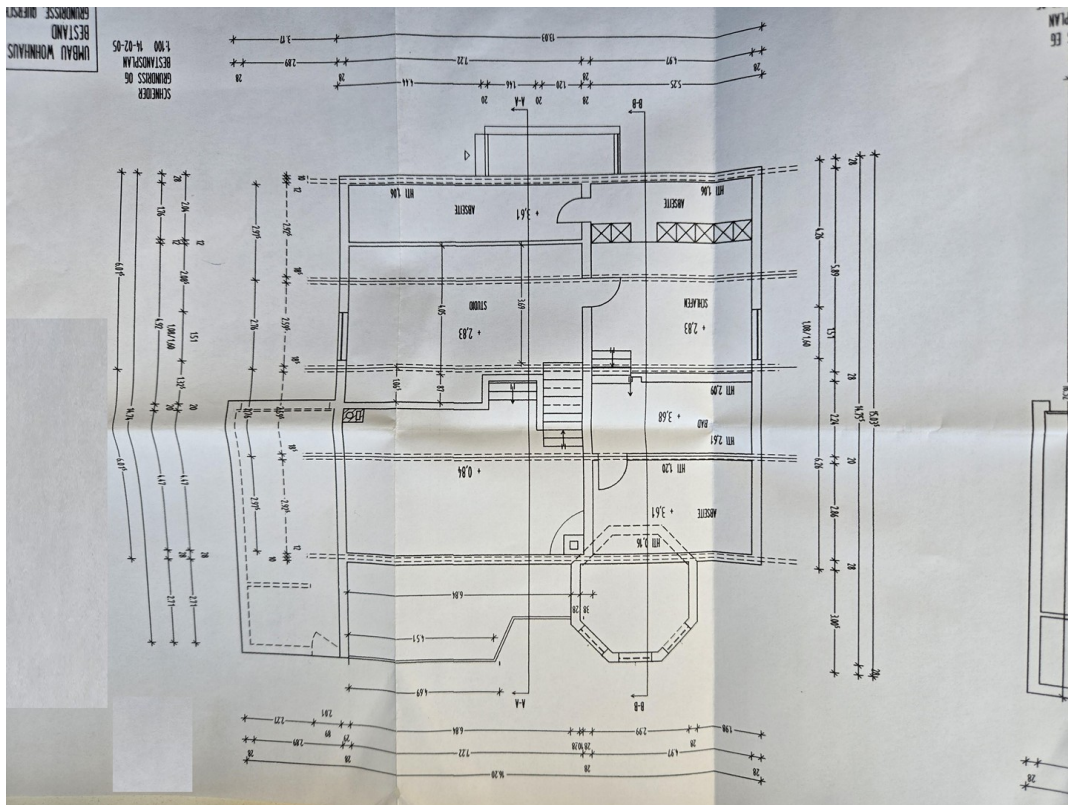


Grundriss EG



Grundriss BG

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss Keller

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 18.01.2036

Registriernummer: HE-2026-006165220

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | freistehendes Einfamilienhaus                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                   |
| Adresse                                               | Riedstrasse 5<br>68623 Lampertheim                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Wohnhauserweiterung EFH                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1977                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 1                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 357,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt                                                                                                                     |                                                                                                                                   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Erdgas E, Stückholz                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                   |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art:                                                                                                                                                                                                         | Verwendung:                                                                                                                       |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                          |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: 0                                                                                                                                                                                                    | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                                                                                         |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><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 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)

Jörg Schuff  
Energieberater, TGA Planer  
Niedesheimer Strasse 25  
67547 Worms

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 19.01.2026

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

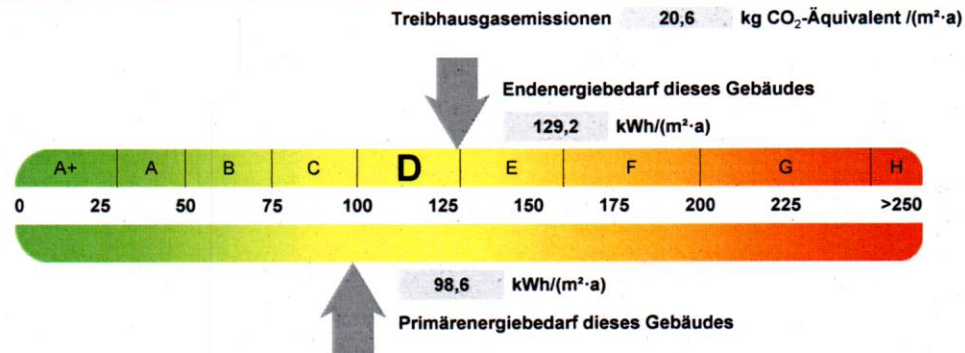
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2026-006165220

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 98,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 129,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,42 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599  
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

129,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup> ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

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

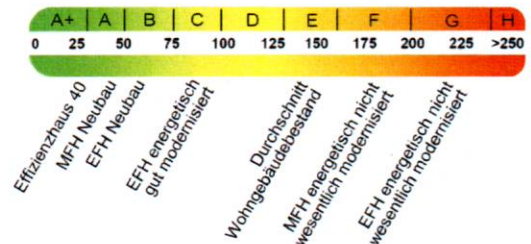
☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)  
☐ Wärmepumpe (§ 71c)  
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)  
☒ Solarthermische Anlage (§ 71e)  
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)  
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)  
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)  
☐ 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 Wärmebereitstellung <sup>5</sup> | Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage | Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                |                                         |                                         |                                                   |
|                                                                                                |                                         |                                         |                                                   |
|                                                                                                |                                         |                                         |                                                   |
| Summe <sup>8</sup>                                                                             |                                         |                                         | %                                                 |
|                                                                                                |                                         |                                         |                                                   |
| <input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup> |                                         |                                         |                                                   |
| Art der erneuerbaren Energie                                                                   |                                         |                                         | Anteil EE <sup>10</sup>                           |
|                                                                                                |                                         |                                         | %                                                 |
|                                                                                                |                                         |                                         | %                                                 |
|                                                                                                |                                         |                                         | %                                                 |
| Summe <sup>8</sup>                                                                             |                                         |                                         | %                                                 |
| <input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage                      |                                         |                                         |                                                   |

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> 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  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

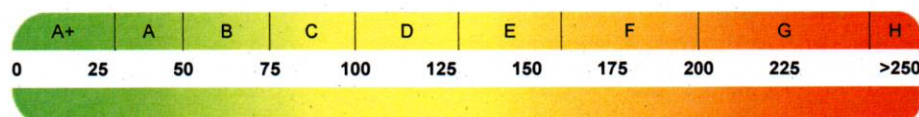
Registriernummer:

HE-2026-006165220

3

## Energieverbrauch

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



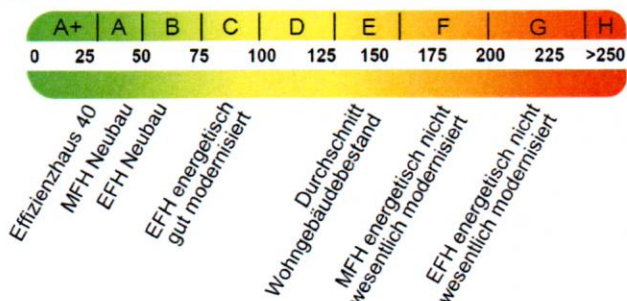
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|----------|-----|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von      | bis |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                                |                                |                               |                            |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

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



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<sub>N</sub>) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2026-006165220

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:

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

Der sommerliche Wärmeschutz ist für den kritischsten Wohnraum nach DIN 4108-2 nicht erforderlich, da laut 8.2.2 Absatz b) der grundflächenbezogene Fensterflächenanteil von 35 % nicht überschritten wird.

Zusätzlich ist nach der Hessischen Bauordnung (HBO) mindestens 1/8 der Netto-Fensterfläche (7,25 m<sup>2</sup>) gewährleistet.  
Eine ausreichende Tageslichtbeleuchtung und Belüftung ist für den Wohnraum somit gegeben.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 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 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 zur Erfüllung

#### der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 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.

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

