

Exposé

Bungalow in Neuwied

Seltene Gelegenheit! Stilvolles Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung in Neuwied



Objekt-Nr. OM-436485

Bungalow

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:
eduardschumacher at yahoo.de

Rosengarten 27
56564 Neuwied
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	478,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Ein echtes Wohnhighlight in Neuwied:

Dieses attraktive Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Architektur, großzügige Raumgestaltung und eine gehobene Ausstattung. Auf rund 125 m² Wohn- und Nutzfläche im Erdgeschoss bietet die Immobilie ein komfortables Wohnkonzept, das sowohl Familien als auch Paare mit Anspruch begeistert.

Das Haus verfügt über eine Grundfläche von ca. 10,49 m × 14,49 m von 152 m², wodurch sich ein großzügiger und funktionaler Grundriss ergibt. Die klar strukturierte Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht und harmonischen Übergängen zwischen den einzelnen Bereichen. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu entspannten Stunden ein.

Vorbereitung für einen Kamin im Wohnbereich – der Schornsteinanschluss ist bereits vorgesehen, sodass ein Kaminofen problemlos nachgerüstet werden kann und für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre sorgt.

Besonders hervorzuheben sind die hochwertige Ausstattung, drei Klimaanlage für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sowie praktische Stellmöglichkeiten mit Garage und Carport.

Ein besonderes Zuhause für Käufer, die Wert auf Komfort, Qualität und eine attraktive Lage legen.

Ausstattung

Außenbereich / Grundstück

Das Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 478 m² großen Grundstück und bietet damit ausreichend Platz für Garten, Terrasse und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich schafft eine angenehme Balance zwischen Wohnkomfort und Freizeit im Freien und eignet sich ideal für entspannte Stunden.

Zum Haus gehören:

- Garage
- Carport
- Planschbecken

Der Garten bietet ausreichend Platz für Terrasse, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage von Neuwied mit hervorragender Infrastruktur.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar:

- Bushaltestelle (ÖPNV) – ca. 3 Gehminuten (ca. 240 m)

- ALDI Supermarkt – ca. 5 Gehminuten (ca. 400 m)
- dm Drogeriemarkt – ca. 6 Gehminuten (ca. 480 m)
- BAUHAUS Baumarkt – ca. 7 Gehminuten (ca. 560 m)
- Bäckerei – ca. 4 Gehminuten (ca. 320 m)
- Autohaus – ca. 5 Gehminuten (ca. 400 m)

Diese Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag und bietet damit eine besonders hohe Wohnqualität.

Kontaktaufnahme:

Eduard Schumacher

eduardschumacher (at) yahoo.de

015777730004

Lage

Ausstattung

Das Haus überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und hochwertige Details:

- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Küche mit direktem Zugang zum Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Gästezimmer oder Homeoffice
- Ankleide / Umkleidebereich
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Abstellraum und praktische Nebenflächen

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- 3 Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort
- Garage
- Carport
- gehobene Ausstattung
- durchdachte und großzügige Raumaufteilung

Die Materialien und Ausstattungsdetails schaffen ein harmonisches Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und zeitlosem Wohnstil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



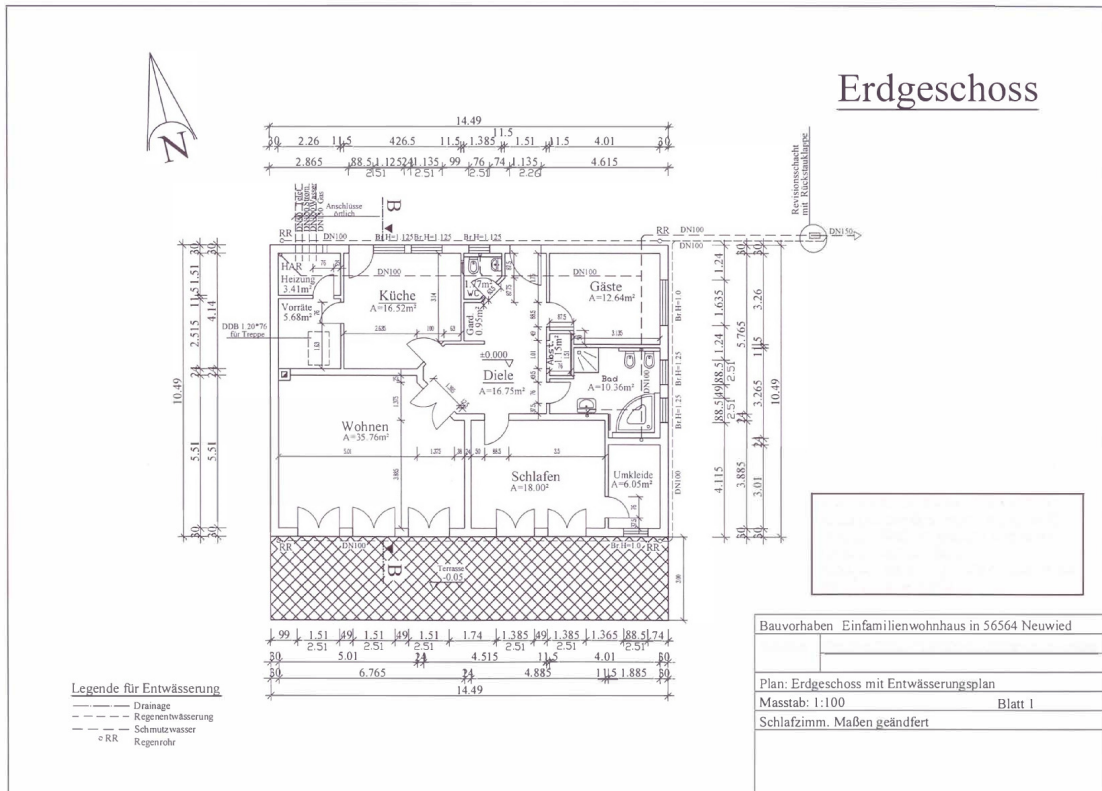
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Berechnung Energiebedarf
2. Berechnung Wohnfläche
3. Berechnung des umbauten Raums
4. Energieausweis

Ergebnisse:

Projekt			
Primärenergie		84,77	kWh/m ² a
		13.606,15	kWh/a
Endenergie		73,77	kWh/m ² a
		11.841,28	kWh/a
Heizwärmebedarf		64,41	kWh/m ² a
		10.338,49	kWh/a
H`T vorhanden		0,305	W/(m ² K)
Anlagenaufwandszahl		1,102	
CO ₂		18,26	kg/(m ² a)
Referenzgebäude			
Primärenergie		87,93	kWh/m ² a
		14.113,82	kWh/a
Endenergie		74,06	kWh/m ² a
		11.887,16	kWh/a
Heizwärmebedarf		60,20	kWh/m ² a
		9.662,63	kWh/a
H`T vorhanden		0,327	W/(m ² K)
Anlagenaufwandszahl		1,210	
CO ₂		25,93	kg/(m ² a)
Bewertung			
Primärenergie vorhanden		84,77	kWh/m ² a
Primärenergie zulässig - [Neubau]		87,93	kWh/m ² a
		96,40	%
Die Anforderungen werden erfüllt.			
H`T vorhanden		0,305	W/(m ² K)
H`T zulässig		0,400	W/(m ² K)
Die Anforderungen werden erfüllt.			
Randbedingungen			
Fläche		160,51	m ²
Bruttovolumen		501,60	m ³
Umfassungsfläche		468,88	m ²
Außenwandfläche		134,11	m ²
Fensterfläche		30,77	m ²
AVe		0,935	m ⁻¹
Fensterflächenanteil		19	%

Wonflächenberechnung

Zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in 56564 Neuwied, Rosengarten 27.

Bauherr :

Erdgeschoss

Aufstellung der Wohnflächenberechnung gem. der Berechnung in der Zeichnung.

Wohnen	$35,76 \cdot 0,97 = 34,69\text{m}^2$
Küche	$16,52 \cdot 0,97 = 16,02\text{m}^2$
G/WC	$1,77 \cdot 0,97 = 1,72\text{m}^2$
Garder.	$0,95 \cdot 0,97 = 0,92\text{m}^2$
Gästezimm.	$12,64 \cdot 0,97 = 12,26\text{m}^2$
Bad	$10,36 \cdot 0,97 = 10,05\text{m}^2$
Schlafen	$18,00 \cdot 0,97 = 17,46\text{m}^2$
Umkleide	$6,05 \cdot 0,97 = 5,87\text{m}^2$
Diele	$16,75 \cdot 0,97 = 16,25\text{m}^2$
Abstel.	$1,15 \cdot 0,97 = 1,11\text{m}^2$
EG Wohnfläche insgesamt –	116,35m ²

Wohnfläche des Raumes

Laut §44 (II. BV, Teil IV)

Anrechenbar sind die Grundflächen voll von Räumen und Raumteilen mit
Lichter Höhe > 2,0m

Zur Hälfte von Räumen u. Raumteile mit lichter Höhe > 1,0m und < 2,0m

Nicht anrechenbar sind die Grundflächen von Räumen u. Raumteilen mit
Lichter Höhe < 1,0m

Es können abgezogen werden bei Wohngebäuden mit eine Wohnung 10 % der ermittelten

Grundfläche. Der Abzug nach §44 Abs.3 ist als Ausgleich dafür bestimmt, daß in

Wohngebäuden mit einer Wohnung die Flure und Verkehrsfläche im Gegensatz zum

Mehrfamilienhaus dieser Wohnung zugerechnet werden

Zusammenstellung

Erdgeschoss	116,35m ²
Wohnfläche insgesamt	116,35m ²

Aufgestellt Neuwied, den

Architekt

SAUNER ARCHITECTUR TÜRKSCHEN
DIPLOM-INGENIEUR FÜR ARCHITEKTUR
IM FACHBEREICH BAUWESEN 38087 NEUWIED
TELEFON 02631/54100

Nutzflächenberechnung

Zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in 56564 Neuwied, Rosengarten
27. Bauherr :

Erdgeschoss

Aufstellung der Nutzflächenberechnung gem. der Berechnung in der Zeichnung


HAR -Heizung	$3,41 \cdot 0,97 = 3,31\text{m}^2$
Vorräte	$\underline{5,68 \cdot 0,97 = 5,51\text{m}^2}$
EG Nutzfläche insgesamt -	8,82m ²

Zusammenstellung

Erdgeschoss	<u>8,82m²</u>
Nutzfläche insgesamt	8,82m ²

Aufgestellt Neuwied, den

Architekt


BUNDELAUTENBERG ARCHITECTENBÜRO
LANGE STRASSE 10, 56564 NEUWIED
TELEFON 0228 51754109

Berechnung des Umbauteraumes

Zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses in 56564 Neuwied, Rosengarten 27.

Bauherr :

Erdgeschoss

Grundfläche $A=14,49*10,49=$ 152,00m
EG Grundfläche insgesamt 152,00m²
Umbaute Raum $V=152,00*3,055=$ **464,36m³**

Spitzboden – Dachgeschoss

Grundfläche $A=$ 14,49*10,49=152,00m²
DG Grundfläche insgesamt 152,00m²

Nicht ausgebautes Dach.

Umbaute Raum in Drempeelhöhe

Drempeelhöhe = $0,25+0,25=0,5m$ $V1=152,0*0,50=$ 76,00m³

Umbaute Raum in der Dachschräge

$Tg15^\circ=0,2679$; $tg=a/b=h/b$; $b=a/tg$;

Höhe des nicht ausgebautes Daches $H=4,83-3,055-0,50=1,275m$,

$b=1,275/0,2679=4,75m$

$B1=10,49m$; $L=14,49m$

$V2=(B*H)/2*L$; $V2=(10,49*1,275)/2=6,68*14,49=$ 96,90m³;

Nicht ausgebautes Dach. umbaute Raum insgesamt $V=V1+V2$; $V=76,00+96,90=$ 172,90m³

Dachvolumen, der zuberechnen ist $V=172,90m^3*1/3=$ 57,63m³;

Spitzboden-DG umbaute Raum insgesamt $V=57,63m^3$

Zusammenstellung

Erdgeschoss	464,36m ³
Spitzboden-DG	<u>57,63m³</u>
Umbaute Raum insgesamt	521,99m ³

Aufgestellt Neuwied, den

Architekt

BAUPLANBÜRO
DR. H. L. STEINKE
10119 BERLIN
TELEFON 030 26 31 5 41 00

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Gültig bis: 11.03.2036

Registriernummer RP-2026-006270223

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend		
Adresse	Rosengarten 27, 56564 Neuwied		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A _N)	139,2 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie Verwendung: WW-Bereitung		
Art der Lüftung ³	<input 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 Klimaanlage(n) ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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

Der Energieausweis dient lediglich 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

engiwo.de[®]

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

Tel 0421.2412403

BAFA-152417

12.03.2026

Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹)Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³)Mehrfachangaben möglich

⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des § 74 GEG

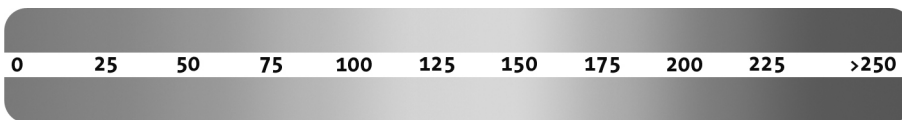
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

2

Energiebedarf des Gebäudes



Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien³: für Heizung für Warmwasser

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

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (3 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§71,f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

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

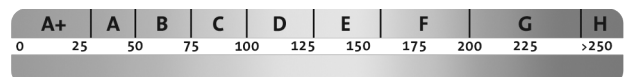
Art der EE	Wärme ⁵ [%]	EE Einzelanl. ⁶ [%]	EE aller Anl. ⁷ [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ [%]:			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der EE	Anteil EE ¹⁰ [%]
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸ [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich ⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage ⁷nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

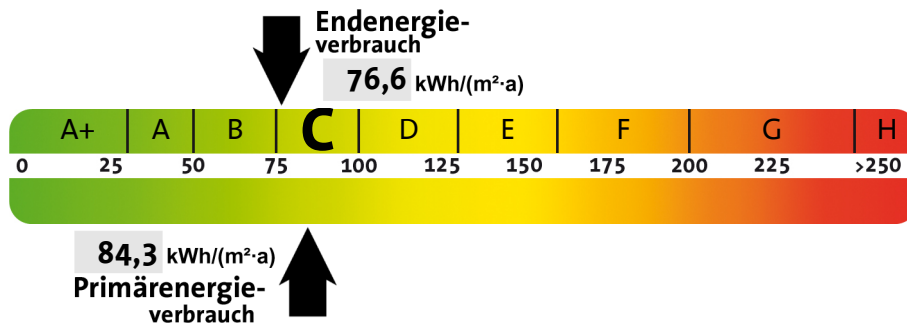
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer RP-2026-006270223

3

Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 15,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

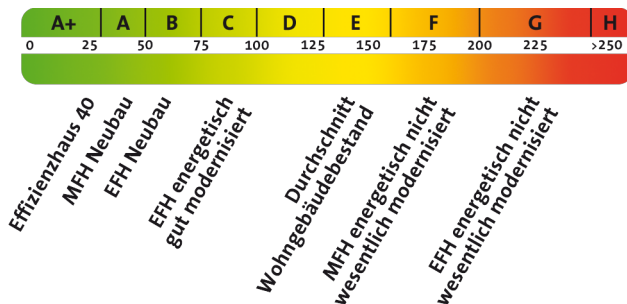
76,6 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2022	Erdgas H	1,1	7042,0	1267,6	5774,4	1,36
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas H	1,1	6797,0	1223,5	5573,5	1,40
01.01.2024	31.12.2024	Erdgas H	1,1	10549,0	1898,8	8650,2	1,38

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie



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. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer RP-2026-006270223

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 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)

Berechnungsgrundlage der auf Seite 1 genannten Gebäudenutzfläche ist eine **Wohnfläche** von **116 m²**.

¹)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

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 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 erneuerbaren 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 pauschaler 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 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