

# Exposé

## Reihenhaus in Frankenthal

### Modernisiertes Familienhaus mit Traumgarten, Terrasse & Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-457168

**Reihenhaus**

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexandra Malik

67227 Frankenthal  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Frankenthal verbindet eine offene Wohnatmosphäre mit einem liebevoll angelegten Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten, weitgehend bezugsfertigen Zustand. Besonders hervorzuheben sind die sonnige Terrasse mit moderner Glasüberdachung und Markise, die gepflegten Außenanlagen mit Gartenhaus und Bewässerungssystem sowie der helle Wohn- und Essbereich mit offener Raumwirkung.

Trotz Energieeffizienzklasse G lag der tatsächliche Gasverbrauch des Hauses zuletzt bei lediglich ca. 14.500 kWh jährlich. Das Reihenmittelhaus profitiert energetisch von seiner Bauweise mit vergleichsweise geringer Außenfläche sowie bereits durchgeführten Modernisierungen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick in den Garten. Die offene Raumgestaltung vermittelt ein großzügiges Wohngefühl über die reine Wohnfläche hinaus.

Die moderne Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Garten – ideal für entspannte Sommerabende oder gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Das Haus verfügt über mehrere flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das modernisierte Badezimmer sowie das separate Gäste-WC präsentieren sich in einem zeitlosen und sehr gepflegten Zustand.

Auch der Kellerbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben Heizungsraum und Waschkeller stehen ein Hobbyraum sowie eine separate Speisekammer zur Verfügung. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,10 m entsteht zusätzlicher praktischer Nutzraum für Alltag, Hobby oder Homeoffice.

Zusätzlich besteht im Dachgeschoss eine Ausbaureserve mit ca. 35 m<sup>2</sup> potenzieller weiterer Wohnfläche – ideal beispielsweise für Homeoffice, Studio oder zusätzliche Kinderzimmer.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage, einen zusätzlichen Stellplatz sowie die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gepflegtem Gesamtzustand und einem liebevoll angelegten Garten.

## Ausstattung

Die massiv gebaute Immobilie aus ca. 1964 bietet rund 109,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück mit liebevoll angelegtem Garten. Das gepflegte Reihenmittelhaus wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend modernisiert und überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind die sonnige Terrasse mit moderner Glasüberdachung und Markise sowie die gepflegten Außenanlagen mit Gartenhaus und Bewässerungssystem.

Im Innenbereich erwarten Sie helle Wohnräume mit angenehmer Raumaufteilung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und wird durch eine moderne Küche ergänzt, die auf Wunsch übernommen werden kann. Das modernisierte Badezimmer sowie das separate Gäste-WC präsentieren sich in einem zeitlosen und gepflegten Zustand.

Teilweise erneuerte Fenster im Erdgeschoss (ca. 2021) mit elektrischen Rollläden, hochwertige Bodenbeläge sowie bereits durchgeführte Modernisierungen unterstreichen den sehr gepflegten Gesamteindruck zusätzlich.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet neben Heizungsraum und Waschkeller auch einen Hobbyraum sowie eine separate Speisekammer. Mit einer Deckenhöhe von ca. 2,10 m ergeben sich praktische zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Homeoffice oder Stauraum.

Zusätzlich besteht im Dachgeschoss Ausbaupotenzial mit ca. 35 m<sup>2</sup> weiterer möglicher Fläche.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung aus dem Jahr 2007. Der tatsächliche Energieverbrauch des bisherigen Haushalts lag zuletzt bei ca. 14.500 kWh pro Jahr. Ergänzend ist eine Wasseraufbereitungsanlage vorhanden.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage.

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus wurde über viele Jahre hinweg fortlaufend gepflegt und modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Der tatsächliche Energieverbrauch des bisherigen Haushalts lag zuletzt bei ca. 14.500 kWh pro Jahr.

Durch bereits durchgeführte Modernisierungen – unter anderem an Dach, Elektrik, Fenstern und Haustür – sowie die gepflegte Bausubstanz bietet die Immobilie eine solide Grundlage für zukünftige individuelle Weiterentwicklungen.

Bisherige Maßnahmen und Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Modernisierung des Wohn-/Essbereichs mit Öffnung zur Küche (2013)

Erneuerung der Elektrik und Sicherungskästen (2013)

Erneuerung der Dachdämmung (2015)

Neugestaltung von Terrasse und Gartenanlagen (2015)

Glas-Terrassenüberdachung mit Markise

Teilweise erneuerte Fenster im Erdgeschoss (ca. 2021)

Neue Haustür (ca. 2021)

Elektrische Rollläden im Erdgeschoss

Modernisiertes Badezimmer

Modernisiertes Gäste-WC

Hochwertige Bodenbeläge

Gartenhaus sowie Bewässerungssystem

Gasheizung aus 2007

Wasseraufbereitungsanlage

Vollunterkellerung mit Hobbyraum und Speisekammer

Ausbaureserve im Dachgeschoss mit ca. 35 m<sup>2</sup> möglicher zusätzlicher Fläche

Garage sowie zusätzlicher Stellplatz

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Wohnlage, der liebevoll angelegte Garten sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie – ideal für Familien oder Paare mit Wunsch nach langfristigem Wohnen.

Wir freuen uns über persönliche und aussagekräftige Anfragen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Frankenthal (Pfalz). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und sorgen für eine angenehme Alltagstauglichkeit.

Besonders hervorzuheben ist die rückwärtige Ausrichtung des Gartens, die ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre schafft. Trotz der angenehm zurückgezogenen Wohnatmosphäre besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die regionale Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,12 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick in den Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Rückansicht von oben

# Exposé - Galerie



Arbeits-/oder Schlafzimmer



Arbeits-/oder Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Keller - Waschraum



Keller - Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Keller - Speisekammer



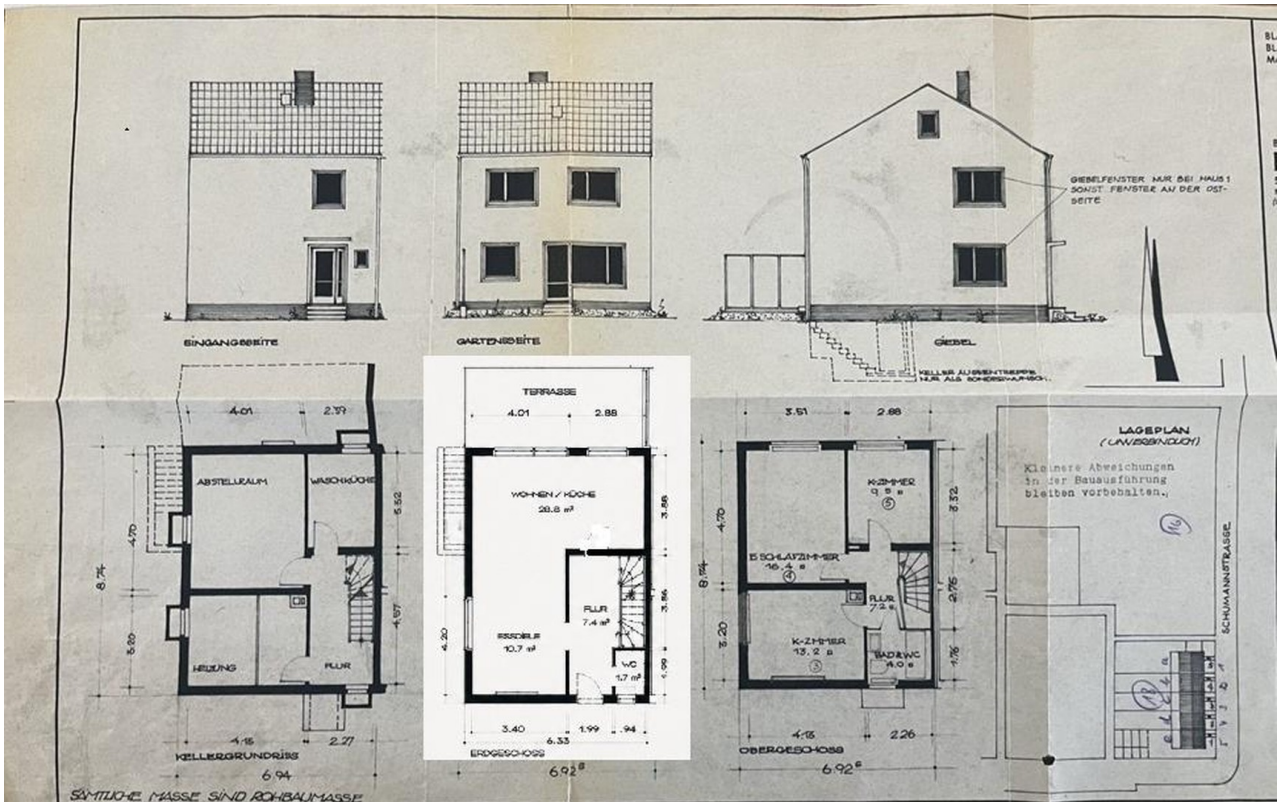
Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

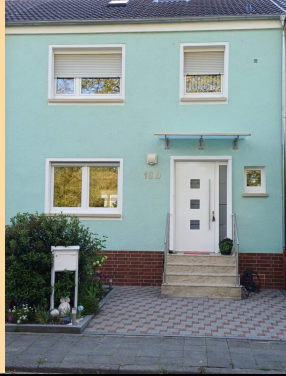
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2026-006398232

Gültig bis: 13.05.2036

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Schumannstraße 18 B, 67227 Frankenthal (Pfalz)		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2007		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	109,74 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 (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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Immoticket24.de GmbH

Aussteller

Christian Esch  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Krufter Straße 5  
56753 Welling

14.05.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2026-006398232

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

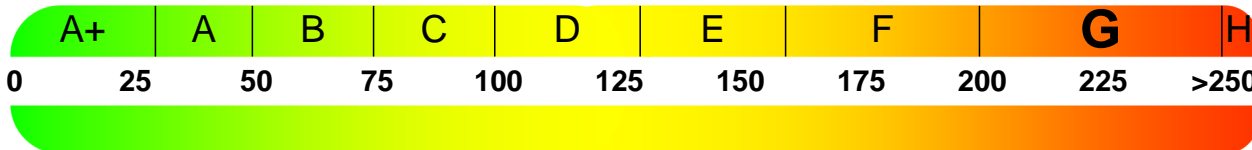
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 61,96 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

239,12 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



242,26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

239,12

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<sup>3</sup>

Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>:

Anteil Wärmebereitstellung<sup>3</sup>:

Anteil EE<sup>3</sup> der Einzelanlage:

Anteil EE<sup>3</sup> aller Anlagen<sup>3</sup>:

Summe<sup>3</sup>:

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

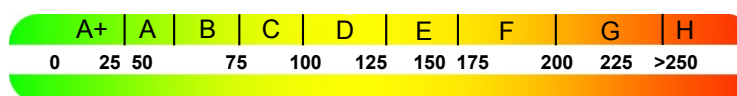
Anteil der erneuerbaren Energie<sup>3</sup>:

Anteil EE<sup>3</sup>:

Summe<sup>3</sup>:

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

## 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 (AN), 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 Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

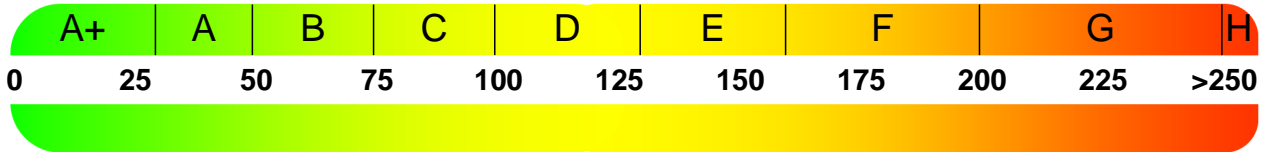
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2026-006398232

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

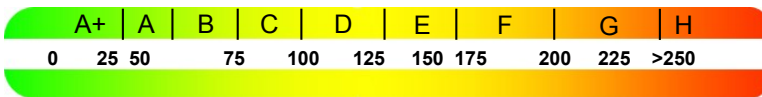
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

4

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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2026-006398232  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Oberste Geschossdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 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 Wärmegevinne 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 – 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 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.

### Endergieverbrauch – 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.

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