

Exposé

Einfamilienhaus in Berod bei Wallmerod

Einfamilienhaus ohne Verpflichtung zur Sanierung



Objekt-Nr. OM-457885

Einfamilienhaus

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Seibt

Am Berg 34
56414 Berod bei Wallmerod
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	863,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	336,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	400,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus in Berod bei Wallmerod bietet mit 336m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Platzangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie ein vollständig ausgebautes Dachgeschoss. Das Haus besticht durch seine massive Bauweise und den gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist das Dachgeschoss, welches im Jahr 2006 komplett neu eingedeckt und isoliert wurde, was nicht nur optisch aufwertet, sondern auch energetische Vorteile bietet. Die Raumaufteilung ist großzügig und flexibel gestaltet. Mit insgesamt drei Badezimmern – zwei davon praktischerweise im Erdgeschoss und eines im Obergeschoss – werden morgendliche Staus vermieden und Privatsphäre für alle Bewohner garantiert.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, die direkten Schutz vor Witterungseinflüssen bieten und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder oder Werkzeug bereithalten.

Ausstattung

Großzügiges Platzangebot: Mit über 300 m² Fläche ist dieses Haus ein echtes Raumwunder.

Sanitäre Anlagen: 3 voll ausgestattete Bäder bieten hohen Komfort. Dach: Neueindeckung und Isolierung (2006). Parken: 2 Garagenstellplätze direkt am Haus. Keine Dachschrägen im 1. Obergeschoss, was die Möblierung erleichtert und das Raumgefühl vergrößert.

Aus der Bewertung eines Energieberaters geht hervor, dass die Immobilie sukzessive über Einzelmaßnahmen energetisch sogar bis auf A+ umgerüstet werden kann. Es ist allerdings kein Muss, sondern nur Potential. In der Anlage sind diese möglichen Maßnahmen aufgeführt, welcher Art Relevanz für Ihren Bedarf hat.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zum Haus gehört neben der direkt integrierten Garage noch eine zusätzliche Garage.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Berod bei Wallmerod, eingebettet in die idyllische Landschaft des schönen Westerwaldes. Umgebung: Die Adresse verspricht eine ruhige Wohnlage, fernab von Großstadtlärm, aber dennoch gut angebunden. Nachbarschaft: Die Nachbarschaft insgesamt ist sehr nett und freundlich,

nahezu familiär gehaltenes Umfeld, was einer Eingewöhnung sehr zuträglich ist.

Infrastruktur: Wallmerod liegt in unmittelbarer Nähe und bietet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Apotheken. Verkehrsanbindung: Durch die Nähe zur B8 und zur Autobahn A3 (Anschlussstelle Montabaur oder Limburg) sind die Ballungszentren Rhein-Main (Frankfurt) und Köln/Bonn gut erreichbar. Zudem bietet der ICE-Bahnhof in Montabaur eine schnelle Verbindung in deutsche Metropolen. Freizeit: Der Westerwald lädt direkt vor der Haustür zu Wanderungen, Radtouren und Erholung in der Natur ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	247,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



2 Garageneinheiten

Exposé - Galerie



Heizungsanlage



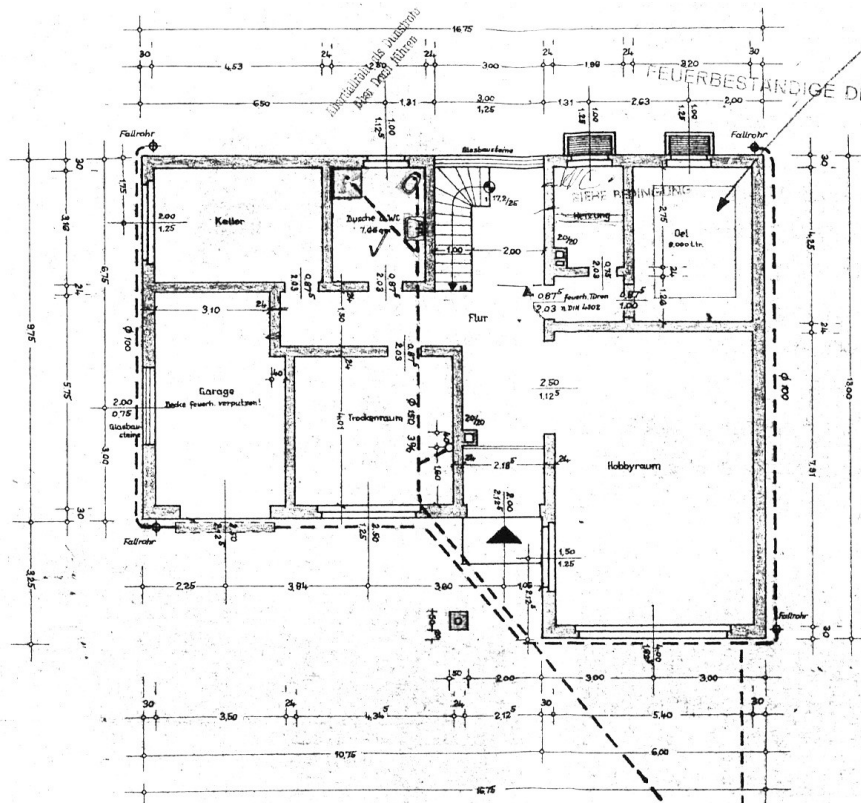
Bad im Erdgeschoss

Exposé - Galerie

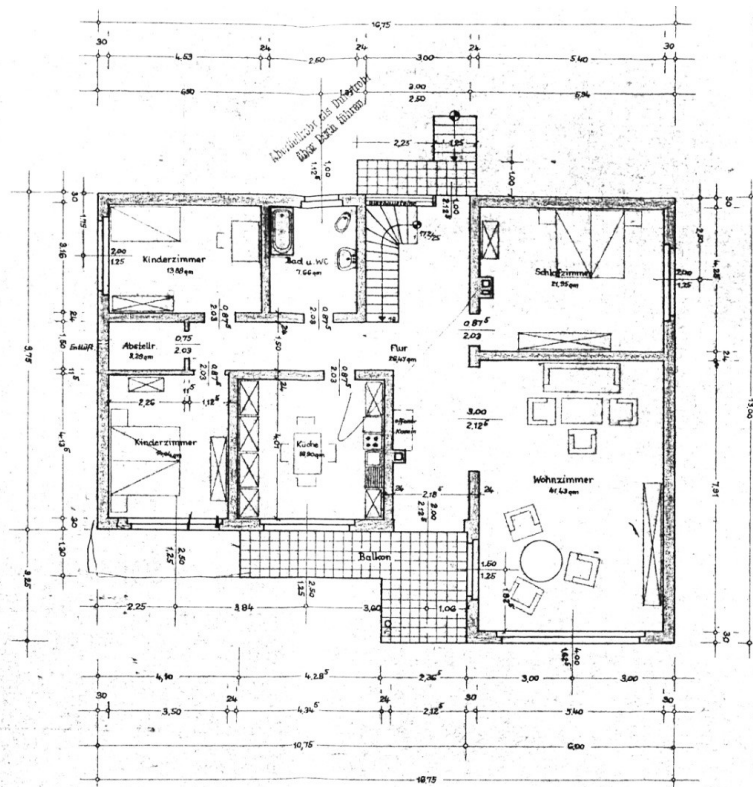


Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Zusammenfa Energieberatungsber

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **05.03.2036**

Registriernummer: **RP-2026-006257294**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Am Berg 34 56414 Berod bei Wallmerod		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1996 Niedertemperatur-Heizkessel		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	328,0 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl EL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl EL		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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 checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	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 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Gerald Neitzert
GerNe Energieberatung
Liselottestraße 13
69168 Wiesloch

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **06.03.2026**

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

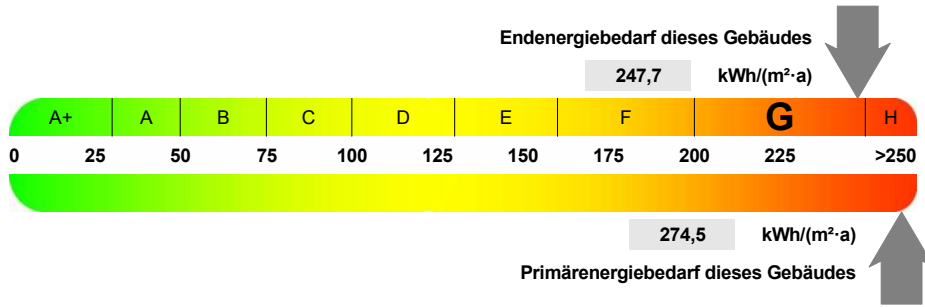
Registriernummer:

RP-2026-006257294

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 77,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 274,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 126,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,79 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

247,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ 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 ³
 - 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

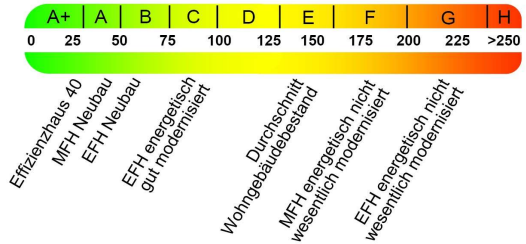
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
	%
	%
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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

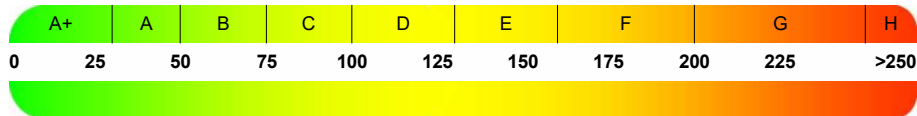
Registriernummer:

RP-2026-006257294

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



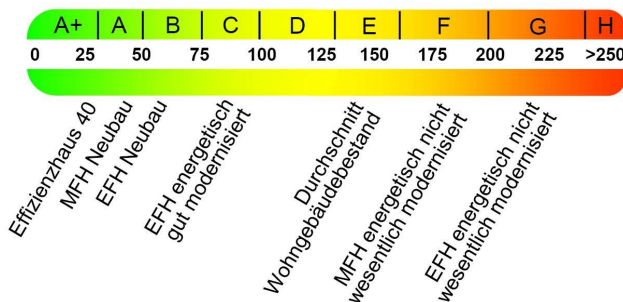
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2026-006257294

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	Wände	BEG - Aussentür Dämmung 16 cm WLS 035 Dämmung 8 cm WLS 021 RK Wegfall - gedämmt mit MiWo 040 Wärmeschutztür innen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	BEG - Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Dämmung 6 cm WLS 035 Dämmung 8 cm WLS 021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Lüftung	Lüftungsanlage 1 (Zu- und Abluftsystem), RVEinheit 1 (ZuAbLS), Wärmerückgewinnung 70 %, el. Vorerwärmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Dach	BEG - Dach	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Dipl.-Ing. Gerald Neitzert, GerNe Energieberatung
Liselottestraße 13, 69168 Wiesloch

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die energetische Einstufung des Wohngebäudes in Energieklasse G ist typisch für ein massiv erstelltes Wohnhaus Bj. 1974 mit entsprechenden Ausbauten und energetischen Sanierungen.
Das Wohngebäude erfüllt die Sanierungspflicht des zum Datum geltenden Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) 2024.

Die mehr als solide Grundstruktur des Wohngebäudes in Massivbauweise ermöglicht eine energetische Sanierung zu einem Energieeffizienzhaus aus Basis regenerativer Energien.

- Wände, Böden und Dach sind massiv ausgeführt und bieten die für eine Sanierung notwendige Statik.
- Der Keller besitzt eine wärmedämmende und feuchtigkeitsisolierende Perimeterdämmung gegen das Erdreich.
- Die Decken haben eine Isolation gegen Trittschall und zusätzlich eine Lage Styropor zur Wärmedämmung.
- Das Dach besitzt einen starken Grundaufbau in Pfetten und Sparren. Der Raum zwischen den Sparren ist vollflächig mit alukaschierter Mineralwolle verfüllt.
- Die 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster sind maßhaltig und dicht gegen Zugluft
- Der Niederdruckkessel für Heizung und Warmwasser ist voll funktionsfähig und darf nach den Vorgaben des heutigen Gesetzgebers noch weitere 19 Jahre betrieben werden.

Mögliche energetische Sanierungsschritte und Ihre Auswirkung auf die Energiebilanz:

- Austausch von Fenster und Rolläden gegen 3-fach verglaste Kunststofffenster mit außenliegender, elektrisch bedienter Verschalung. Vorhandene Rollädenkästen werden dabei mit Mineralwolle verfüllt.
 - Austausch der Außentüren und Innentüren zu unbeheizten Räumen gegen wärmedämmte Ausführungen
 - Die neuen Fenster schließen sehr dicht und erfordern eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.
 - Dämmung von Fassade und Kellerdecke
- Mit diesen Maßnahmen erreicht das Gebäude die Energieklasse E.
5.Zielgemäße Heiztechnik (z.B. eine Luft-Wasser-Wärmepumpe) und eine Photovoltaik-Anlage auf dem tragfähigen Dach, heben das Gebäude in Energieklasse A/A+.
Die Notwendigkeit einer Sanierung der Dachflächen sollte im Zuge der Montage der PV-Anlage überprüft werden.

Die oben vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen werden alle nach aktueller Gesetzeslage BEG gefördert. Jede einzelne von Ihnen würde signifikant den Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten senken und einen großen Beitrag zur Energieeffizienz leisten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

RP-2026-006257294

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

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
6	Heizung	Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
7	Warmwasser	Erzeugung- Die Versorgung des Trinkwarmwasserbereiches " erfolgt über: + die Wärmepumpe "Erzeuger 1" des Heizkreises "Heizwärme-Erzeugung 1"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

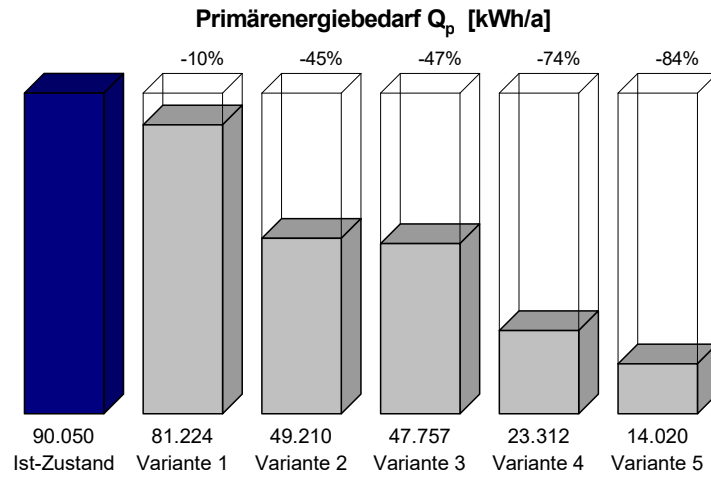
Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Zusammenfassung der Ergebnisse

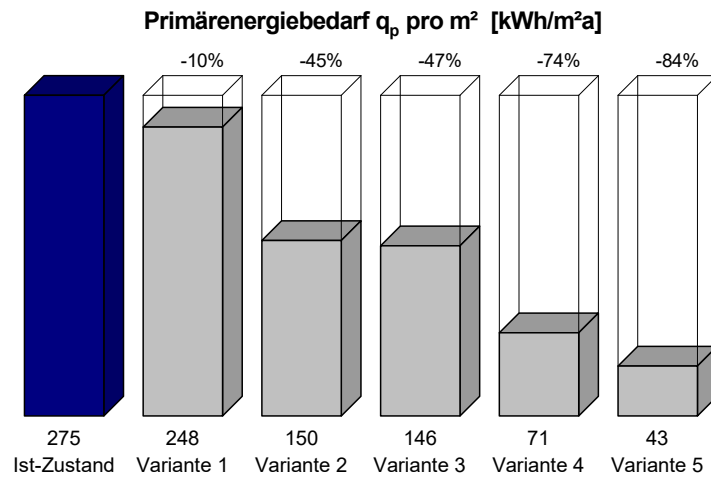
Primärenergiebedarf

Primärenergiebedarf Q_p :



- Ist-Zustand
- Var.1 - Fenster, Türen, Lüftung
- Var.2 - Fassade, Kellerdecke
- Var.3 - Dach
- Var.4 - Wärmepumpe
- Var.5 - PV-Anlage

Primärenergiebedarf q_p pro m^2 :



- Ist-Zustand
- Var.1 - Fenster, Türen, Lüftung
- Var.2 - Fassade, Kellerdecke
- Var.3 - Dach
- Var.4 - Wärmepumpe
- Var.5 - PV-Anlage