

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ringelai

### PROVISIONSFREI Bj. 2025 Smart-Home Luxus Einfamilienhaus Ringelai



Objekt-Nr. OM-470981

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Fischer

94160 Ringelai  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	1.879,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	229,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI: Direkt vom Bauherrn – Ihr einzugsfertiges High-Tech-Zuhause

Wir verkaufen unser wunderschönes Einfamilienhaus in Ringelai komplett ohne Makler und somit absolut provisionsfrei für Sie.

Der Grund des Verkaufs:

Wir haben dieses KfW 40+ Effizienzhaus erst letztes Jahr (2025) mit viel Liebe zum Detail, hochwertigsten Materialien und zukunftsweisender Technik dieses Traumhaus fertiggestellt.

Aus persönlichen Gründen verlegen wir unseren Lebensmittelpunkt nun dauerhaft ins Ausland. Für Sie ist das die seltene Chance, ein neuwertiges High-End-Haus im Ortskern zu erwerben – komplett ohne den Stress und die unvorhersehbaren Kosten eines eigenen Neubaus.

Echtes Smart Home (Loxone):

-Intelligente Haussteuerung mit Hilfe von Präsenzerkennung durch Präsenzmelder in allen Räumen

-Durchdachte Lichtsteuerung

oHochwertigen RGB-Deckenstrahlern für das perfekte Lichtszenario im ganzen Haus

oIndirekte Beleuchtungselemente durch LED-Bänder im Ganzen Haus

oLichtszenensteuerung über das Loxone System

oIntegrierter Nachtmodus

-Sound überall: Multiroom-Audio über den integrierten Loxone Audio-Server mit Deckenlautsprechern, Musik (z.B. Spotify) ist in jedem Raum separat steuerbar.

-Video-Gegensprechanlage mit zwei Wege Kommunikation.

-Automatische Steuerung von Heizung und Beschattung (Raffstores/Rollläden) über die integrierten Raum und Wettersensoren.

-Zentrale und dezentrale Steuerung sowohl per App über die Loxone Taster in den Räumen oder ein fest verbautes Wandtablet im Wohn-Essbereich.

Sicherheit & Komfort:

-Intelligente Haustür mit PIN, Fingerprint und Direktansteuerung über das LOXONE System

-Sicherheitsschalter an den Türen mit Öffnungsanzeige

-Wassermelder in verschiedenen Räumen

Technik, die sich selbst bezahlt: Maximale Unabhängigkeit

Bei der Planung war uns wichtig, dass das Haus extrem nachhaltig und günstig im Unterhalt ist:

- Eigener Strom: Eine große 17,8 kWp Photovoltaikanlage mit einem 15 kW Stromspeicher sorgt für maximale Unabhängigkeit.

- Grüne Wärme: Die Beheizung erfolgt hocheffizient über regionale Fernwärme (Holz-Hackschnitzel) inklusive integriertem Pufferspeicher via Fußbodenheizung.

- Frischluft ohne Wärmeverlust: Eine zentrale Lüftungsanlage mit Feuchtigkeits- und Wärmerückgewinnung sorgt rund um die Uhr für ein perfektes Raumklima.

- Eigener Brunnen: Direkt auf dem Grundstück – ideal für die kostenlose Gartenbewässerung.

## Wohnkomfort drinnen & draußen

Das Haus besticht durch seine offene, lichtdurchflutete Architektur, die dank der riesigen, 3-fach verglasten Kunststoff-Alu-Fenster perfekt zur Geltung kommt. Im Innenbereich unterstreichen erlesene Großformatfliesen und eine edle Granittreppe das exklusive Ambiente.

Erdgeschoss: Das Herzstück bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit moderner Einbauküche. Zudem gibt es ein helles Büro, ein zweites Büro / Gästezimmer und ein vollwertiges Gästebad mit Dusche und WC.

Obergeschoss: Da das Obergeschoss über die volle Raumhöhe verfügt und das Dach erst darüber ansetzt, genießen Sie hier pure Großzügigkeit. Eine offene Galerie führt zu den beiden großen Kinderzimmern, dem Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide und den zwei luxuriösen Badezimmern.

Das 1.879 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ein echtes Paradies unter freiem Himmel: Ein absolutes Highlight ist die über 100 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse, die mit hochwertigen Großformat-Keramikplatten verlegt wurde und direkt an einen stilvoll angelegten Grillplatz grenzt. Neben einem großen Gartenhaus und einer bereits bestehenden Einzelgarage sind die Fundamente für eine zusätzlich geplante Doppelgarage samt Nebenraum bereits vollständig betoniert und bereit für die finale Umsetzung.

## Ausstattung

Echtes Smart Home (Loxone) Voll integriertes Loxone-System, bei dem alle Komponenten intelligent zusammenspielen:

-Intelligente Haussteuerung mit Hilfe von Präsenzerkennung durch Präsenzmelder in allen Räumen

-Durchdachte Lichtsteuerung

oHochwertigen RGB-Deckenstrahlern für das perfekte Lichtszenario im ganzen Haus

oIndirekte Beleuchtungselemente durch LED-Bänder im Ganzen Haus

oLichtszenensteuerung über das Loxone System

oIntegrierter Nachtmodus

-Sound überall: Multiroom-Audio über den integrierten Loxone Audio-Server mit Deckenlautsprechern, Musik (z.B. Spotify) ist in jedem Raum separat steuerbar.

-Video-Gegensprechanlage mit zwei Wege Kommunikation.

-Automatische Steuerung von Heizung und Beschattung (Raffstores/Rollläden) über die integrierten Raum und Wettersensoren.

-Zentrale und dezentrale Steuerung sowohl per App über die Loxone Taster in den Räumen oder ein fest verbautes Wandtablet im Wohn-Essbereich.

Sicherheit & Komfort:

-Intelligente Haustür mit PIN, Fingerprint und Direktansteuerung über das LOXONE System

-Sicherheitsschalter an den Türen mit Öffnungsanzeige

-Wassermelder in verschiedenen Räumen

Technik, die sich selbst bezahlt: Maximale Unabhängigkeit

Bei der Planung war uns wichtig, dass das Haus extrem nachhaltig und günstig im Unterhalt ist:

- Eigener Strom: Eine große 17,8 kWp Photovoltaikanlage mit einem 15 kW Stromspeicher sorgt für maximale Unabhängigkeit.

- Grüne Wärme: Die Beheizung erfolgt hocheffizient über regionale Fernwärme (Holz-Hackschnitzel) inklusive integriertem Pufferspeicher via Fußbodenheizung.

- Frischluft ohne Wärmeverlust: Eine zentrale Lüftungsanlage mit Feuchtigkeits- und Wärmerückgewinnung sorgt rund um die Uhr für ein perfektes Raumklima.

- Eigener Brunnen: Direkt auf dem Grundstück – ideal für die kostenlose Gartenbewässerung.

Wohnkomfort drinnen & draußen

Das Haus besticht durch seine offene, lichtdurchflutete Architektur, die dank der riesigen, 3-fach verglasten Kunststoff-Alu-Fenster perfekt zur Geltung kommt. Im Innenbereich unterstreichen erlesene Großformatfliesen und eine edle Granittreppe das exklusive Ambiente.

Erdgeschoss: Das Herzstück bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit moderner Einbauküche. Zudem gibt es ein helles Büro, ein zweites Büro / Gästezimmer und ein vollwertiges Gästebad mit Dusche und WC.

Obergeschoss: Da das Obergeschoss über die volle Raumhöhe verfügt und das Dach erst darüber ansetzt, genießen Sie hier pure Großzügigkeit. Eine offene Galerie führt zu den beiden großen Kinderzimmern, dem Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide und den zwei luxuriösen Badezimmern.

Das 1.879 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ein echtes Paradies unter freiem Himmel: Ein absolutes Highlight ist die über 100 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse, die mit hochwertigen Großformat-Keramikplatten verlegt wurde und direkt an einen stilvoll angelegten Grillplatz grenzt. Neben einem großen Gartenhaus und einer bereits bestehenden Einzelgarage sind die Fundamente für eine zusätzlich geplante Doppelgarage samt Nebenraum bereits vollständig betoniert und bereit für die finale Umsetzung.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigung & Kontakt

Der offizielle Energiebedarfsausweis liegt vor. Den Eingabepan sowie weitere Detailfotos lassen wir Ihnen nach einer qualifizierten Anfrage gerne zukommen.

Bitte senden Sie uns eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer, E-Mail-Adresse). Wir freuen uns, wenn Sie zur Besichtigung bereits eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank vorliegen haben.

## Lage

Lage im "Meran des Bayerischen Waldes".

Das Haus befindet sich ruhig, aber voll integriert im Ortskern von Ringelai.

Alles für den täglichen Bedarf ist zu Fuß erreichbar:

-Supermarkt mit Metzgerei und Bäckerei

-Kindergarten & Grundschule

-Allgemeinarzt, Zahnarzt und Physiotherapie

-Restaurant „Wirtshaus Ringelai“

-Über die nahe B12 sind Sie in nur ca. 30-35 Minuten mitten in Passau.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	38,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



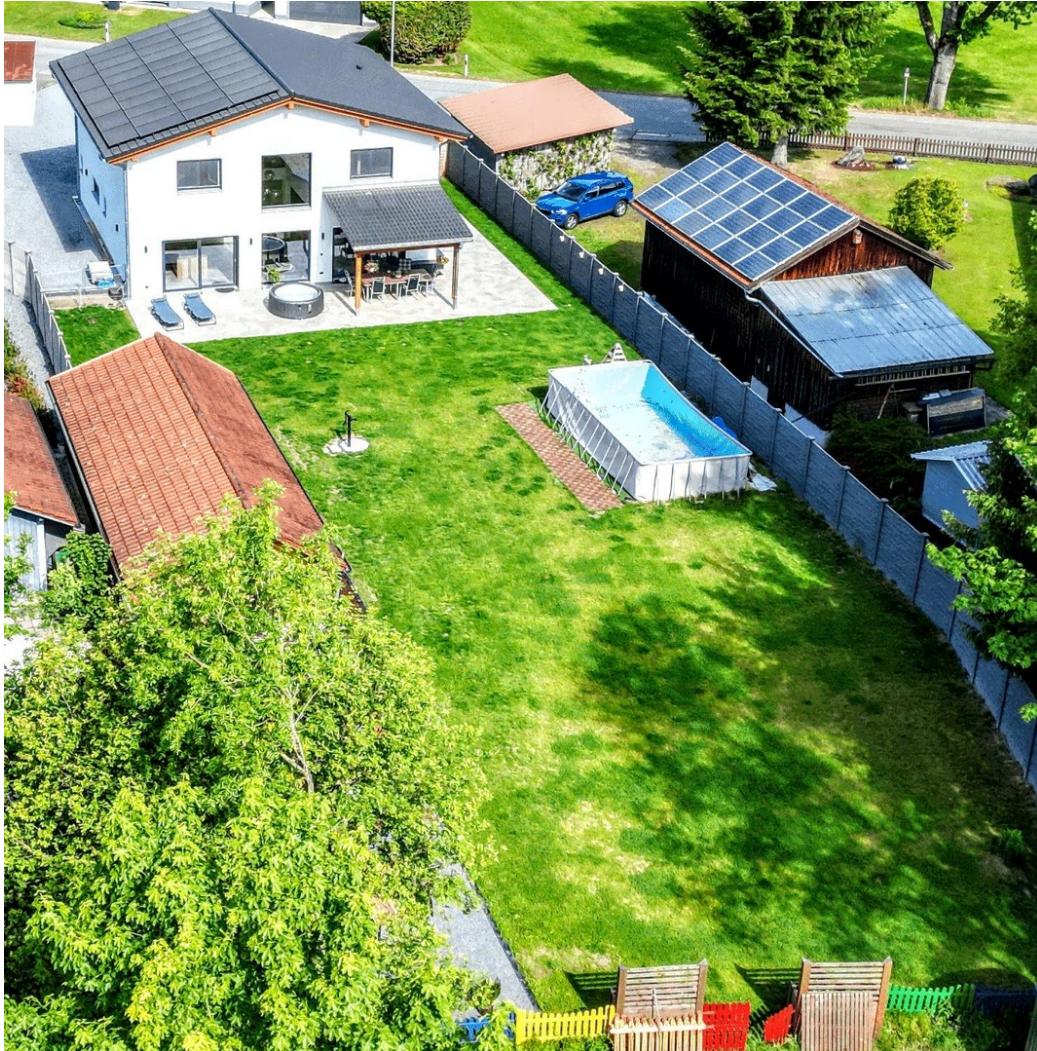
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **02.03.2036**

Registriernummer: **BY-2026-006248962**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Perlesreuther Straße 13 94160 Ringelai		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2025		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	305,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizwerk, regenerativ		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizwerk, regenerativ		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Nah-/Fernwärme, PV	Verwendung:	Heizung, Brauchwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen 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)

Wolf System GmbH  
Dipl.-Ing. (FH) Florian Lenk  
Am Stadtwald 20  
94486 Osterhofen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **03.03.2026**

<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

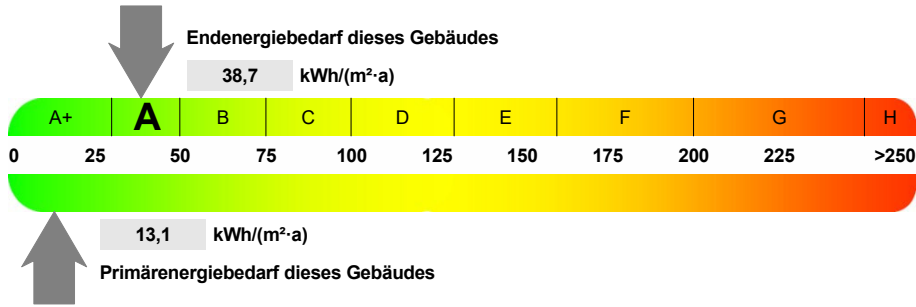
Registriernummer:

BY-2026-006248962

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **2,0** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **13,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **43,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

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

Ist-Wert **0,22 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,39 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]

**38,7 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

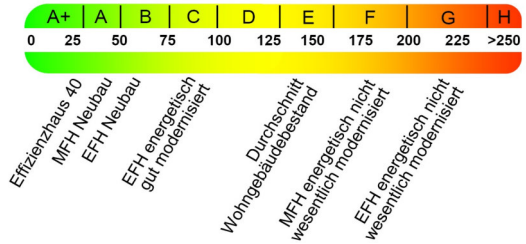
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Wärmenetz	100,0 %	100 %	100,0 %
<b>Summe <sup>8</sup></b>			100,0 %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
<b>Summe <sup>8</sup></b>	

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

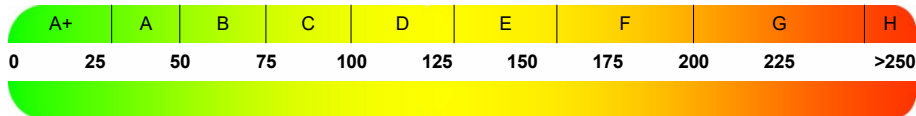
Registriernummer:

BY-2026-006248962

3

## Energieverbrauch

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



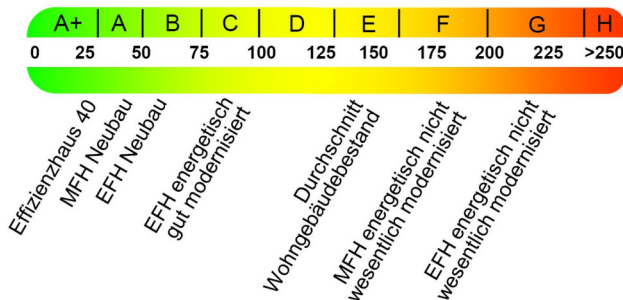
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

## 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