

Exposé

Einfamilienhaus in Ostholstein

Provisionsfrei: Idyllisches Wohnen unter Reet im Forsthaus unweit der Ostsee



Objekt-Nr. OM-474653

Einfamilienhaus

Verkauf: **995.000 €**

23738 Ostholstein
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1840	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.479,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	198,10 m²	Carports	1
Nutzfläche	40,80 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Wohntraum für Naturliebhaber und Individualisten! In unverbaubarer Alleinlage direkt am Waldrand erwartet Sie dieses ehemalige Forsthaus. Das repräsentative Anwesen vereint den unverwechselbaren Charakter norddeutscher Baukunst mit großzügigem Platzangebot und einem idyllischen, 2.479 qm großen Grundstück, das an drei Seiten von der Natur umgeben ist. Ein idealer Rückzugsort für Naturliebhaber, der maximalen Privatsphäre verspricht.

Das gepflegte Ensemble fasziniert durch seine charakteristische Architektur: Es besteht aus zwei historischen Gebäudeteilen mit klassischem Fachwerk und typisch norddeutschem Rotklinker unter einem traditionellen, charmanten Reetdach. Anfang der 1980er Jahre wurden diese beiden Originalbauten durch einen stilsicheren Mittelbau harmonisch miteinander verbunden. Im Zuge dieser Erweiterung wurde der Zwischenbau zudem unterkellert, was wertvollen zusätzlichen Stauraum mit rund 40,8 qm schafft.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 207 qm bietet die Immobilie flexible Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit ist das Forsthaus clever in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt:

•Rechte Haushälfte (Whg. 1) (Hauptwohnung): Ca. 116,6 qm Wohnfläche

Diese Wohnung verfügt über eine große Wohnküche mit Sitzbereich., einen großen Wohnraum mit Kamin sowie drei weitere Zimmer, die vielfältige Nutzungen erlauben. Zusätzlich zum Badezimmer mit Dusche im Obergeschoss befindet sich im Erdgeschoss ein kleines Gäste-WC. Aus dem Kamin- und Wohnzimmer haben Sie einen traumhaften Blick in den weitläufigen Garten.

•Linke Haushälfte (Whg. 2): Ca. 81,4 qm Wohnfläche

Neben einer Küche mit Wohn- sowie Schlafzimmer und Bad verfügt diese Wohnung über einen ausgebauten Spitzboden mit Blick in den großzügigen Garten – ideal als großzügiges Homeoffice oder zur Vermietung für Feriengäste.

Der in der Wohnung 2 befindliche Spitzboden ist in der Flächenberechnung als Nutzfläche (Grundfläche 20,6 qm) dargestellt, da er die Anforderungen aufgrund der Raumhöhe und Wandschrägen als Wohnfläche nicht erfüllt.

Zusätzlich stehen der Wohnung 2 ca. 20,2 qm Nutzfläche im Keller zur Verfügung.

Beide Wohneinheiten wurden erst später getrennt und lassen sich wieder zu einem großzügigen Einfamilienhaus mit insgesamt rund 200 qm Wohnfläche zuzüglich 40,8 qm Nutzfläche vereinen.

Ob als repräsentativer Familiensitz oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten in Küstennähe – dieses reetgedeckte Forsthaus ist eine seltene Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt, die historischen Charme und Natur pur perfekt miteinander verbindet.

Ausstattung

Das Objekt wurde fortlaufend saniert und renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung 1 wird durch den Eigentümer genutzt, die Wohnung 2 steht zu Zeit leer und ist nicht vermietet. In der Wohnung 2 wurde vor einigen Jahren das Badezimmer ausgebaut, der Raum befindet sich zur Zeit im Rohbau. Dies ermöglicht den neuen Eigentümern den Grundriss bzw. das Bad nach eigenen Wünschen zu gestalten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft Ostholsteins zwischen dem Weissenhäuser Strand und dem Ostseebad Grömitz liegt diese Reetdachanwesen mit unverwechselbarem Charakter.

Die charmante Lage zeichnet sich durch ihre familienfreundliche, grüne Umgebung aus und ist ein Paradies für Natur- und Sportbegeisterte. Der angrenzende, weitläufige Forst liegt direkt vor der Haustür und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein.

Trotz der idyllischen Rückzugslage ist die Ostsee nur rund zehn Kilometer entfernt – egal ob Weissenhäuser Strand oder das Ostseebad Grömitz – sodass spontane Strandausflüge auch nach der Arbeit kein Problem sind. Die Zentralorte Lensahn und Oldenburg in Holstein sichern eine lückenlose Infrastruktur. Hier gibt es Kindergärten, Grund- und Gemeinschaftsschulen, Gymnasium und Waldorfschule sowie sämtliche Schulen, Kitas, Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die in wenigen Autominuten erreichbar sind.

Dank der schnellen Anbindung an die Autobahn A1 sind auch größere Städte wie Lübeck, Hamburg oder Kiel komfortabel zu erreichen. Die dänische Metropole Kopenhagen ist in ca. 2,5 Stunden mit dem Auto erreichbar, sobald der Fehmarn-Belt-Tunnel fertig ist.

Diese Wohnlage bietet somit den perfekten Lebensmittelpunkt für Menschen, die das entspannte Landleben unweit des Meeres suchen, aber nicht auf erreichbare Kultur und Komfort einer Stadt verzichten möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	155,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Vorderansicht Whg. 1

Exposé - Galerie



Seitenansicht m. Eing. Whg. 1



Gartenansicht mit Teich

Exposé - Galerie



Gartenteich



Whg. 1 Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Whg. 1 Terrasse

Exposé - Galerie



Whg. 1 Terrasse



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Whg. 1 EG Eingangsbereich



Whg. 1 EG Wohnküche

Exposé - Galerie



Whg. 1 EG Wohnküche



Whg. 1 EG Küche

Exposé - Galerie



Whg. 1 EG Kaminzimmer



Whg. 1 EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Whg. 1 OG Schlafzimmer 1



Whg. 1 OG Bad

Exposé - Galerie



Whg. 1 OG Bad



Whg. 1 OG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Whg. 2 EG Wohnzimmer



Whg. 2 EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Whg. 2 EG Küche



Whg. 2 EG Küche

Exposé - Galerie



Whg.2 OG Spitzboden



Whg.2 OG Spitzboden

Exposé - Galerie



Whg. 2 OG Flur



Whg. 2 OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Whg. 2 KG WC und Dusche



Whg. 2 KG Waschküche

Exposé - Grundrisse

Wohnfläche (m²)					
Wohnung	Ge-schoss	Raum	Berechnungsansatz gem. WoFIV (m)	Größe (m²)	Summe (m²)
"Alten-teller"	EG	Flur	3,67*2,42-0,88*2,45	6,7	71,6
		Kaminzimmer	3,67*3,93+0,14*2,60	14,8	
		Wohnzimmer	3,88*3,63	14,1	
		Arbeitszimmer	3,16*3,11	9,8	
		Küche	4,11*2,38+0,22*3,39	10,5	
		Essplatz	3,23*4,70	15,2	
		WC-Raum	0,72*0,70	0,5	
	DG	Flur	1,02*1,04+1,36*(3,88-0,10-0,80/2)-0,57*1,07	5,0	45,0
		Zimmer 1	3,37*(6,90-2*0,35-2*0,85/2)	18,0	
		Dusche/WC	2,40*(2,65-0,35-0,85/2)	4,5	
		Zimmer 2	3,79*4,02	15,2	
		Abstellraum	3,78*0,60	2,3	
	gesamt				116,6

Wohnfläche (m²)					
Wohnung	Ge-schoss	Raum	Berechnungsansatz gem. WoFIV (m)	Größe (m²)	Summe (m²)
"im Anbau"	EG	Flur	1,17*2,20	2,6	52,5
		Treppenhaus	1,55*3,40-0,70*2,50-1,11*1,75	1,6	
		Küche	3,86*3,88-0,58*0,92	13,7	
		Abstellraum	1,19*1,13	1,3	
		Wohnzimmer	7,03*5,30-1,96*2,00	33,3	
	DG	Flur	2,02*2,04	4,1	29,0
		Schlafzimmer	4,99*4,72-2*0,90*1,10-2*0,70*1,40	19,6	
		Bad (im Rohbau)	2,04*2,60	5,3	
	gesamt				81,5

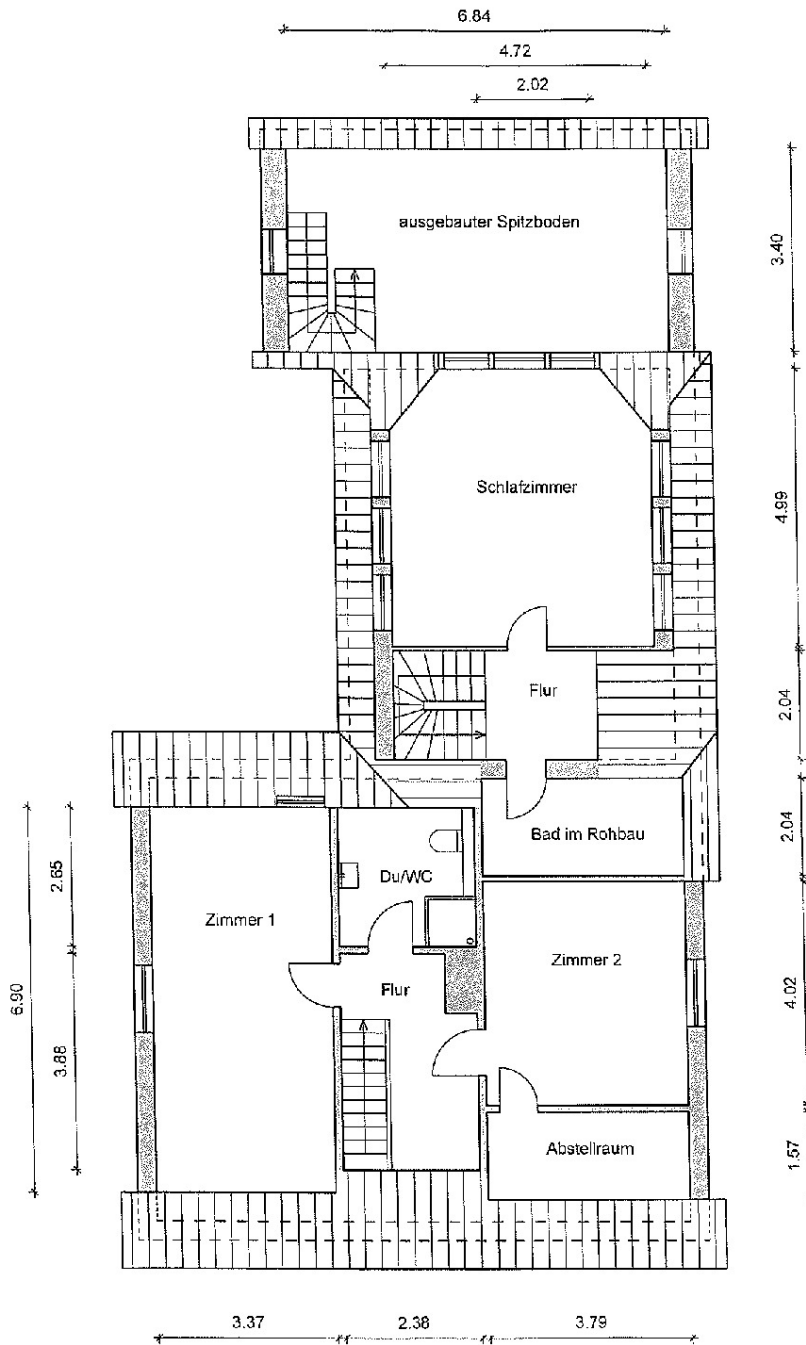
Nutzfläche (m²)					
Lage	Ge-schoss	Raum	Berechnungsansatz (m)	Größe (m²)	Summe (m²)
"im Anbau"	KG	Flur	(1,30+0,90)/2*0,92	1,0	20,2
		Abstellraum	2,51*1,93	4,8	
		Flur	1,46*2,86+0,70*1,62	5,3	
		Waschküche	2,44*2,30	5,6	
		Heizung	0,80*1,43	1,1	
		Dusche	0,86*1,40	1,2	
		WC-Raum	0,85*1,42	1,2	
	Spitz-boden	ausgebaut (Grundfläche)	6,84*3,40-0,68*1,00-1,32*1,47		20,6
	gesamt				40,8

Örtliches Aufmaß: 04.06.2026

CAD-Büro Sabine Brandt
 Obenroperstr. 22/24 67163 Birkfeld
 0151 160 160 160
 sabine.brandt@cad-buero-brandt.de

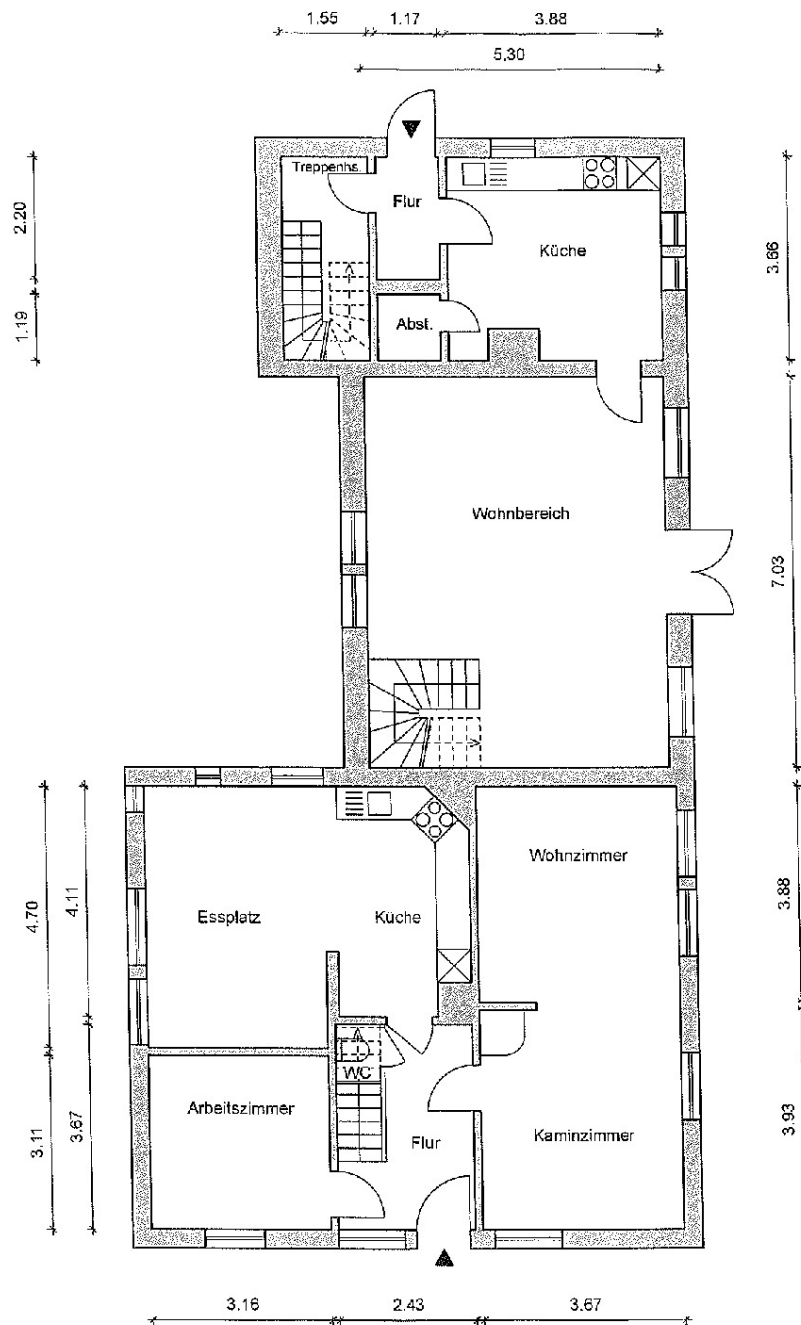
1/1

Exposé - Grundrisse



CAD-Büro Sabine Brandt Kleverkoppel 7 in 23701 Eutin Mobil: 0173-2057949 sb@plan-brandt.de www.plan-brandt.de	Dachgeschoss © Örtliches Aufmaß: 04.06.2026
---	--

Exposé - Grundrisse



CAD-Büro Sabine Brandt

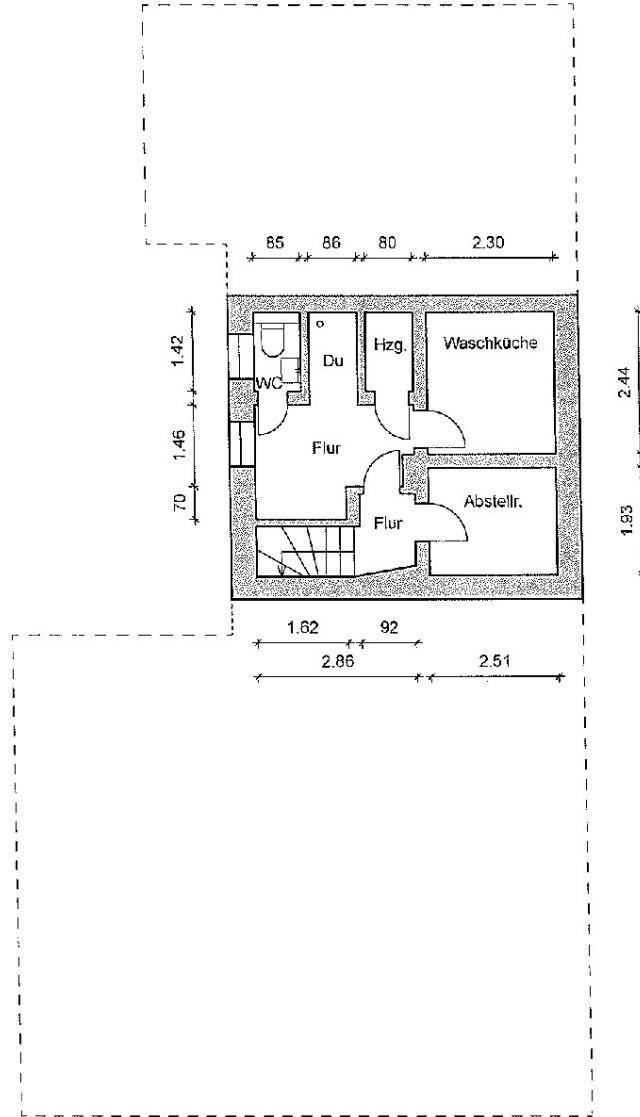
Kleverkoppel 7 in 23701 Eutin
 Mobil: 0173-2057949
 sb@plan-brandt.de
 www.plan-brandt.de

Erdgeschoss

© Örtliches Aufmaß; 04.06.2026

CAD-Büro Sabine Brandt
 Eutin, 04.06.2026

Exposé - Grundrisse



CAD-Büro Sabine Brandt

Kieverkoppel 7 in 23701 Eutin
 Mobil: 0173-2057949
 sb@plan-brandt.de
 www.plan-brandt.de

Kellergeschoss

© Örtliches Aufmaß: 04.06.2026

CAD-Büro Sabine Brandt
 Kieverkoppel 7 in 23701 Eutin
 Mobil: 0173-2057949
 sb@plan-brandt.de
 www.plan-brandt.de

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 09.04.2036

Registriernummer:

SH-2026-006328177

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1840, Mittelbau 1984, Umbau 1995, energetisch umfangreich modernisiert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2012 Brennwerttechnik		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	323,7 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: Holz, Stückholz	Verwendung:	Kamin; direkte Raumerwärmung
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Vermietung / Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

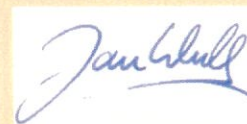
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Jan Wulf
Diplom-Geologe
Platanenallee 8
23758 Oldenburg in Holstein

Gebäudeenergie-Beratung
JanWULF
Diplom-Geologe
Mobil: 0162-373 36 88
www.energieberatung-oh.de

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 10.04.2026

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

Eingescannte Unterschrift, Original
mit Unterschrift bei dem Eigentümer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

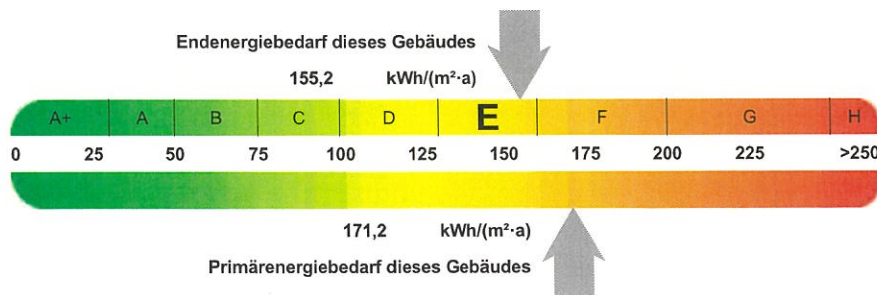
Registriernummer:

SH-2026-006328177

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 37,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 171,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 123,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 0,63 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]

155,2 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 § 71 b 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
------------------------------	-------------------------

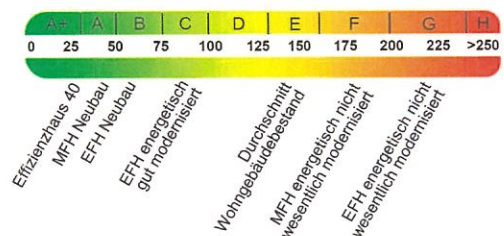
	%
--	---

	%
--	---

	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:

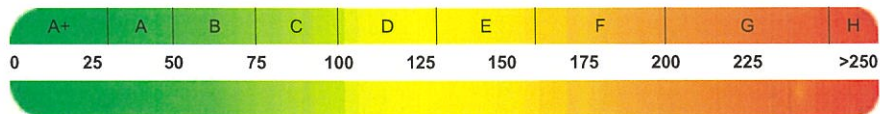
SH-2026-006328177

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



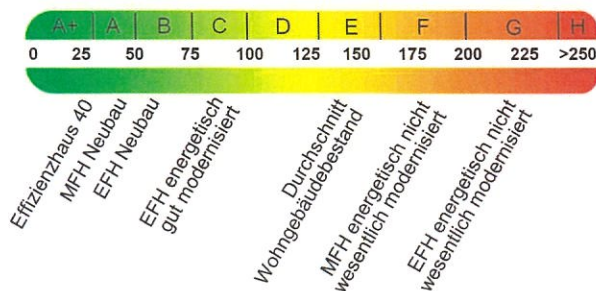
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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_{Nl}) 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:

SH-2026-006328177

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Jan Wulf, Diplom-Geologe
Platanenallee 8, 23758 Oldenburg in Holstein
www.energieberatung-oh.de, info@energieberatung-oh.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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