

Exposé

Einfamilienhaus in Adelshofen

**Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein. Architektenhaus
in ökologischer Holzbauweise**



Objekt-Nr. OM-475827

Einfamilienhaus

Verkauf: **970.000 €**

Ansprechpartner:
Ulrich Stumpff

82276 Adelshofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	716,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	135,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein mit Leidenschaft geschaffenes Architektenhaus in konsequent ökologischer Holzbauweise – naturnah, wohngesund und mit viel Liebe zum Detail.

Highlights auf einen Blick

Individuelles Architektenhaus – mit Leidenschaft geplant und von einem Schreinermeister in hochwertiger Holzständerbauweise realisiert.

Konsequent ökologisch gebaut – natürliche, regionale und schadstofffreie Materialien sorgen für ein gesundes Wohnklima und nachhaltige Wohnqualität.

Naturnah wohnen – ruhige Lage in Waldnähe mit hervorragender Luftqualität, hohem Erholungswert und angenehm kühlem Mikroklima im Sommer.

↳ Barrierearm geplant und realisiert – komfortables Wohnen im und rund um das Haus für jede Lebensphase.

Großzügiges Raumgefühl – Raumhöhen bis ca. 3,70 m und extra hohe Türen, ideal auch für große Menschen.

Einzigartige Schreinerqualität – hochwertige Massivholzböden, maßgefertigte Einbauten und liebevolle Details.

Effiziente Haustechnik – modernes Heizsystem mit Solarthermie und sehr niedrigen Energie- und Betriebskosten.

Vielseitiges Gartenhaus – ca. 24 m² mit Wamslerofen, ideal als Homeoffice, Atelier oder Rückzugsort.

Liebevoll angelegter Natur Garten – Obstbäume, Beerensträucher, überdachte Terrasse und nachhaltige Gartenbewässerung.

Attraktive Lage – gute Anbindung an München und Augsburg sowie kurze Wege zum Mammendorfer See, Ammersee, Wörthsee und nach Landsberg am Lech.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Adelshofen ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein mit großer Leidenschaft geplantes und realisiertes Herzensprojekt eines Schreinermeisters.

Mit seiner Expertise im ökologischen Holzbau hat er das Haus maßgeblich mitgestaltet und ausgebaut.

Entstanden ist ein gemütliches, lichtdurchflutetes Architektenhaus, das durch hochwertige Bauqualität, nachhaltige Materialien und eine bis ins Detail liebevoll geplante Architektur überzeugt.

Auf einem 716 m² großen Grundstück in ruhiger, naturnaher Wohnlage verbindet die Immobilie modernen Wohnkomfort mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Die unmittelbare Nähe zu Wald und weitläufigen Grünflächen bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Bewegung und Naturgenuss. Gleichzeitig sorgt die walddreiche Umgebung für eine hervorragende Luftqualität und ein angenehm kühles Mikroklima – ein spürbarer Vorteil, an heißen Sommertagen.

Das 2012 errichtete, nicht unterkellerte Haus verfügt über ca. 135 m² Wohnfläche und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sowohl das Haus als auch die Außenanlagen wurden barrierearm geplant und bieten hohen Wohnkomfort in jeder Lebensphase.

Großzügige Raumhöhen bis ca. 3,70 m und extra hohe Türen verleihen den Räumen ein einladendes, offenes Raumgefühl und bieten auch großen Menschen besonderen Komfort.

Offen gestaltete Wohnbereiche mit vielen Fenstern, hochwertige Schreinerarbeiten sowie zahlreiche individuell geplante Einbauten verbinden Funktionalität mit zeitloser Ästhetik.

Ein Highlight ist das ca. 24 m² große Gartenhaus mit Wamslerofen, das sich ideal als Homeoffice, Atelier oder gemütlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Ergänzt wird das Ensemble durch ein weiteres Gartenhaus, ein Carport mit Lagerraum sowie großzügige Stell- und Rangierflächen für bis zu fünf Fahrzeuge.

Der liebevoll angelegte Natur Garten mit Apfelbäumen, Zwetschgenbäumen und Beerensträuchern lädt zum Entspannen ein. Die überdachte Terrasse, die 2022 neu gestalteten Außenanlagen sowie eine ca. 8 m³ große Regenwasserzisterne mit automatischer Pumpenanlage unterstreichen den nachhaltigen Charakter dieser Immobilie.

Ausstattung

Individuelles Architektenhaus in hochwertiger Holzständerbauweise (Baujahr 2012)

Konsequente ökologische Bauweise mit natürlichen, regionalen und schadstofffreien Materialien

Wohngesundes Raumklima durch hochwertige Naturbaustoffe und diffusionsoffene Bauweise

Maßgefertigte Schreinerarbeiten, hochwertige Massivholzböden und individuelle Einbauten

Dreifach verglaste Lärchenholzfenster sowie großzügige Falt-Schiebetüren mit fließendem Übergang zur Terrasse und in den Garten

Elektrische Beschattung, Jalousien, Plissees und hochwertiger Insektenschutz

Zwei Badezimmer mit bodengleichen Duschen, Badewanne im Obergeschoss und Fußbodenheizungen

Barrierearme Gestaltung im und um das Haus herum

Raumhöhen bis ca. 3,70 m sowie extra hohe Türen

Plewa Unitherm 2+P Heizsystem mit Pellet- oder Scheitholzbetrieb, Solarthermie und 1.000-Liter-Pufferspeicher

Sehr niedrige Energie- und Betriebskosten

Chemiefreie Wasserentkalkungsanlage

Anschlussmöglichkeit an Nahwärme und vorhandenes Glasfasernetz, das im Ausbau ist.

Gartenhaus (ca. 24 m²) mit Wamslerofen

Zusätzliches Gartenhaus, Carport mit Lagerraum und bis zu fünf Stellplätze

Regenwasserzisterne (ca. 8 m³) mit automatischer Pumpenanlage

Umfangreiche Baudokumentation der hochwertigen Bauausführung vorhanden

Modernisierungen

2018: Modernisierung des Badezimmers im Obergeschoss

2022: Neugestaltung der Außenanlagen mit Pflasterflächen und Feinsteinzeugterrasse, neues Gartenhaus, Edelstahl-Französische Balkone, Innenanstriche sowie elektrische Jalousien im Obergeschoss

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Ringstraße 9 in 82276 Adelshofen – einer ruhigen Wohnstraße in einem gewachsenen und familienfreundlichen Wohngebiet.

Umgeben von Wäldern, Wiesen und Feldern verbindet die Lage naturnahes Wohnen mit einer hohen Lebensqualität.

Die Nähe zur Natur ermöglicht Spaziergänge, Rad- und Laufrunden direkt vor der Haustür.

Die walddreiche Umgebung sorgt für eine ausgezeichnete Luftqualität und ein angenehm kühles Mikroklima – ein besonderer Mehrwert an warmen Sommertagen.

Auch der Freizeitwert ist außergewöhnlich: Der Mammendorfer See ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt zum Baden und Erholen ein.

Der Ammersee und der Wörthsee sowie das gesamte Fünfseenland bieten vielfältige Möglichkeiten für Wassersport, Ausflüge und Erholung.

Die historische Altstadt von Landsberg am Lech ergänzt neben Fürstenfeldbruck das attraktive Freizeitangebot der Region.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung hervorragend:

Bahnhof Mammendorf mit S-Bahn- und Regionalbahnanschluss: ca. 10 Minuten

Fürstenfeldbruck: ca. 15 Minuten

Gute Erreichbarkeit Richtung München und Augsburg

Busanbindung vorhanden

Für Familien bietet Adelshofen beste Voraussetzungen: Eine moderne Kindertagesstätte ist bequem zu Fuß erreichbar. Schulbusverbindungen bestehen zu den Schulen in Jesenwang, Mammendorf und Fürstenfeldbruck.

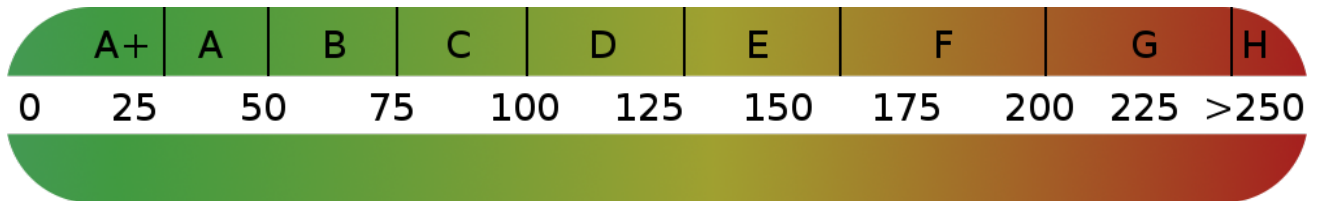
Adelshofen verbindet die Ruhe und Lebensqualität des Wohnens im Grünen mit einer sehr guten Infrastruktur. Ein Standort für Menschen, die Naturverbundenheit, Nachhaltigkeit und modernen Wohnkomfort miteinander verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Ost



Ansicht Nord-Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-West

Exposé - Galerie



EG Eingang



EG Bad West

Exposé - Galerie



EG Wohnen



EG Wohnen

Exposé - Galerie



EG Wohnen Offen



Ansicht Süd

Exposé - Galerie



Ansicht Süd



EG Terrasse Mitte

Exposé - Galerie



EG Wohnen



EG Wohnen Heizung

Exposé - Galerie



EG Wohnen Heizung



EG Wohnen Küche

Exposé - Galerie



EG Wohnen Küche



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche Blick in Garten Ost

Exposé - Galerie



EG Küche Stauraum



EG Treppe in OG

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Flur

Exposé - Galerie



OG Flur zum Bad



OG Flur West

Exposé - Galerie



OG Bad Ost



OG Bad Ost

Exposé - Galerie

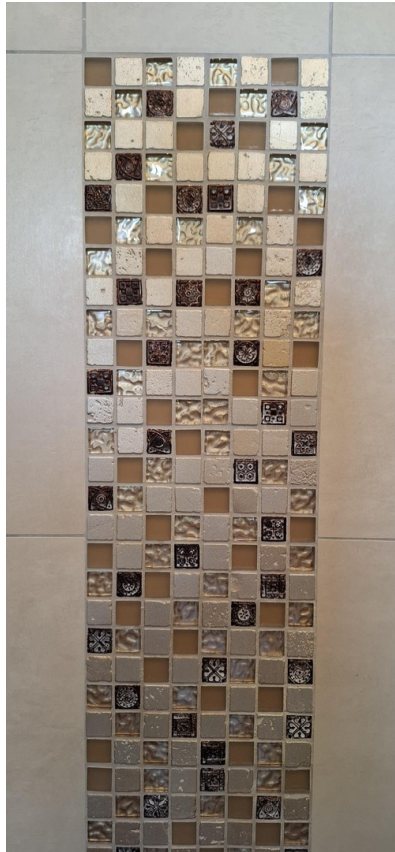


OG Bad



OG Bad Dusche

Exposé - Galerie



OG Bad Mosaik Fliesen



OG Eltern Schlafzimmer Ost

Exposé - Galerie



OG Eltern Schlafzimmer Falttür



OG Schlafzimmer Einbauschränk

Exposé - Galerie



OG Zimmer West



OG Zimmer West Falttür

Exposé - Galerie



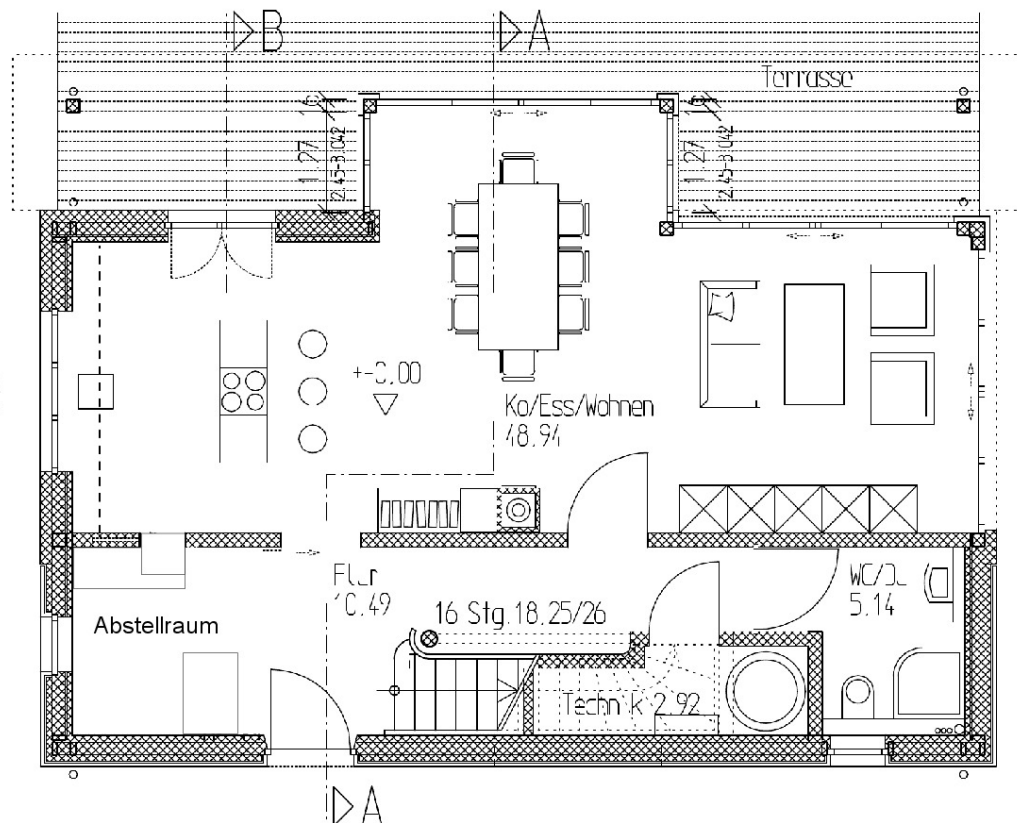
OG Zimmer Süd-West



OG Zimmer Nord-West

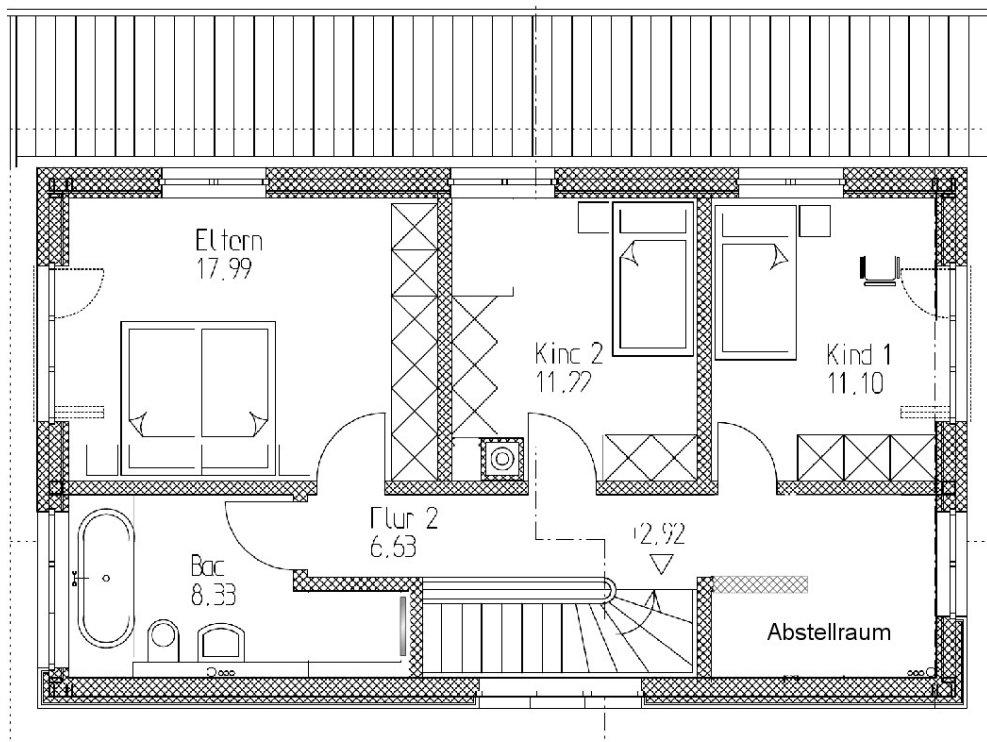
Exposé - Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss



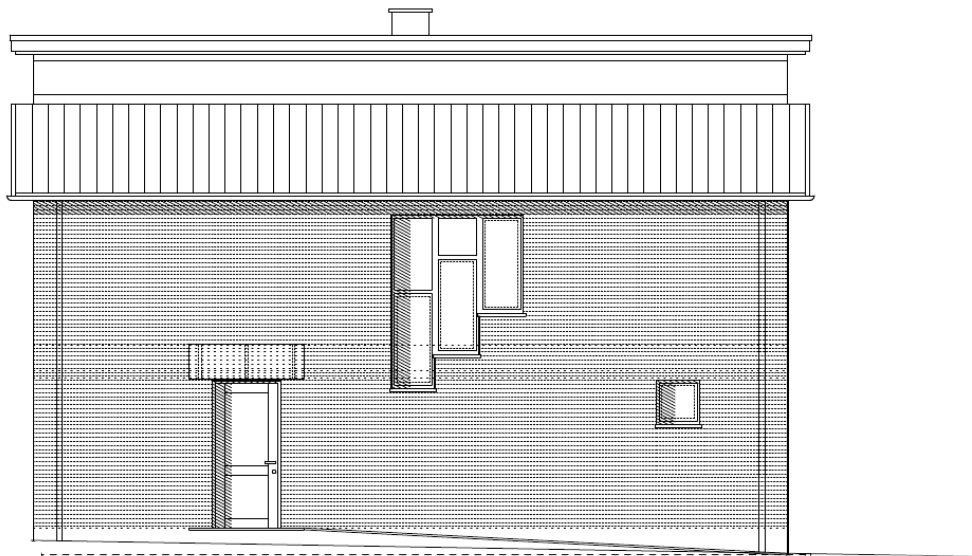
Exposé - Grundrisse

Grundriss Obergeschoss



Exposé - Anhänge

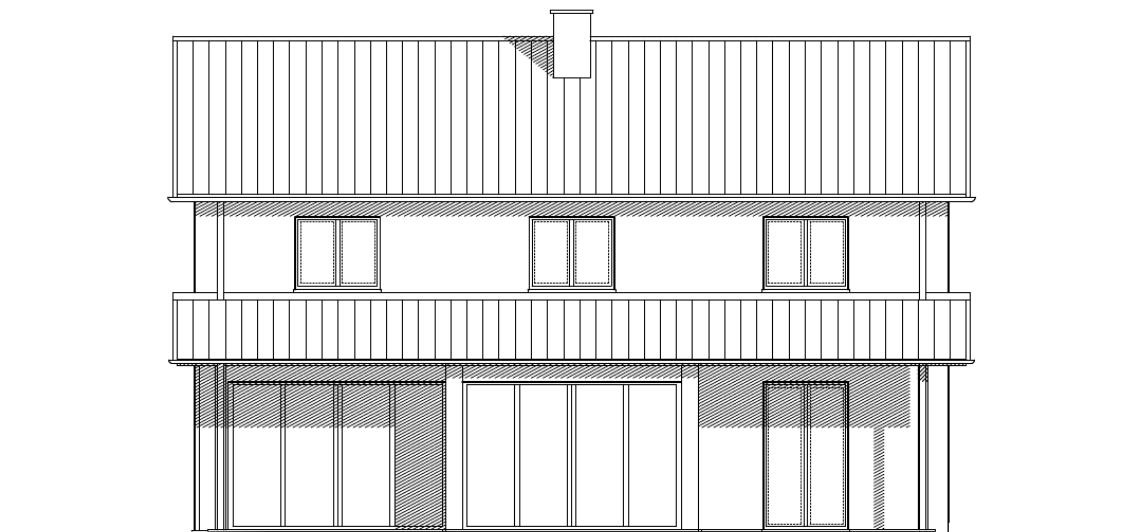
1. Haus Ansicht Nord
2. Haus Ansicht Ost
3. Haus Ansicht Süd
4. Haus Ansicht West
5. Energieausweis



NORD



OST



SÜD



WEST

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 22.01.2036

Registriernummer: BY-2026-006173344

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Ringstrasse 9 82276 Adelshofen		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2012		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2012		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	159	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pellets, Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Pellets		
Erneuerbare Energien ³	Art: Solarthermie	Verwendung: Heizen und Warmwasserbereitung	
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:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ (Änderung/Erweiterung) ☒ 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 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)
Frieder Neubauer M.Eng. Energieeffizienz-Experte
mvn.energy GmbH
Sternstraße 121
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

F. Neubauer

Ausstellungsdatum 22.01.2026

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

² nur im Fall 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 16.10.2023

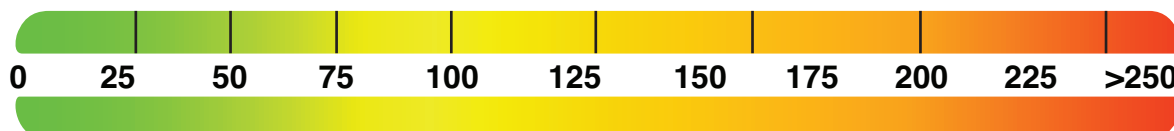
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006173344

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ 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:

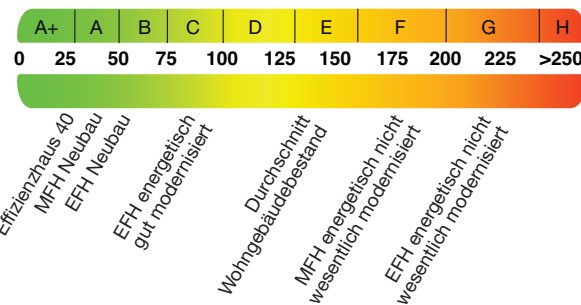
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

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

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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen 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 16.10.2023

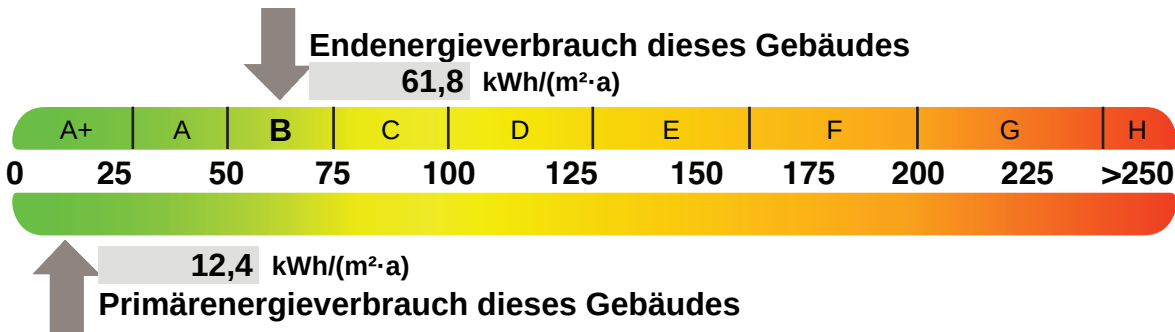
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006173344

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 2,34 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

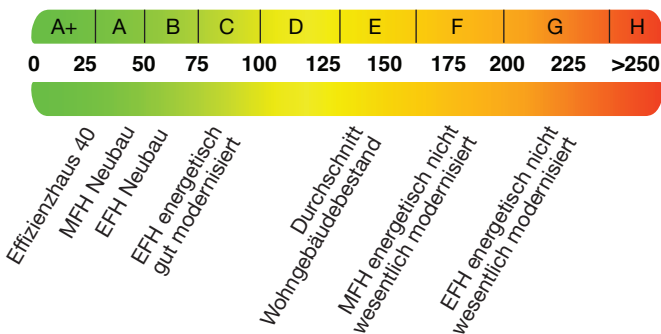
61,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Holz	0,2	8.330	4.256	4.074	1,06
01.01.2024	31.12.2024	Holz	0,2	8.575	4.267	4.307	1,05
01.01.2025	31.12.2025	Holz	0,2	8.820	4.256	4.564	1,06
01.01.2023	31.12.2023	Holz	0,2	1.000	0	1.000	1,06
01.01.2024	31.12.2024	Holz	0,2	1.000	0	1.000	1,05
01.01.2025	31.12.2025	Holz	0,2	1.000	0	1.000	1,06

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006173344

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	Sonstiges	Photovoltaik-Anlage installieren	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.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 16.10.2023

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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises