

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waltenhofen

### Besser leben im Allgäu



Objekt-Nr. OM-476222

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **540.000 €**

87448 Waltenhofen  
Bayern  
Deutschland

|               |                     |              |                |
|---------------|---------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1981                | Schlafzimmer | 3              |
| Etagen        | 1                   | Badezimmer   | 1              |
| Zimmer        | 5,00                | Etage        | Erdgeschoss    |
| Wohnfläche    | 126,00 m²           | Garagen      | 1              |
| Energieträger | Öl                  | Stellplätze  | 1              |
| Übernahme     | sofort              | Heizung      | Zentralheizung |
| Zustand       | Erstbez. n. Sanier. |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In der freien Natur mit Bergsicht und doch Zentral im Oberallgäu.

Die Wunderschöne 5 Zimmer Wohnung liegt im EG eines minimal aktiven Resthofes und wurde liebevoll in den letzten Jahren Saniert und Modernisiert.

Helle und lichtdurchflutete Zimmer laden ein zum verweilen ob Sie nun auf der Suche nach einer lohnenden Ferienimmobilie oder nach einem sicheren Zuhause für ihre Familie sind.

Das multiple Konzept dieser Wohnung ist Individuell gestaltbar und wird jeder Vorstellung gerecht.

Auf rund 126qm Wohnfläche erwartet Sie ein liebevoll modernisiertes Zuhause mit 5 großzügig geschnittenen Zimmern, hochwertigen Echtholzböden, einem sonnigen Süd-West-Balkon und einem großflächigen Gemeinschaftsgarten. Ein echtes Highlight ist dabei der Holzküchenherd der Südtiroler Firma Pertinger "ÖkoAlpin" mit Glaskeramik-Schauglasplatte für romantisches Kaminfeuer während im Backrohr ein herrlich duftender Kuchen bäckt.

Das Stilvolle Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Handtuchwärmer, Automatischer Badentlüftung, Dusche mit Regenduschkopf und großer Badewanne von Villeroy & Boch lädt zum entspannen ein.

Der Küchenbereich bietet dank Schiebetüren und verbauter Gastrodunstabzugshaube reichlich platz zum vielfältigen Kochen und Leben.

Ihre Vorräte finden im Vorratsschrank der Einbaugarderobe mit direktem Küchenzugang platz.

Ein umfassendes Heimkino lässt sich dank Vorbereiteter Installation im Wohnzimmer mit Deckenbeleuchtung und Gamingplatz realisieren.

Für ihren Besuch gibt es ein großzügiges Gäste WC mit integrierten Waschmaschinen und Trocknerplatz.

Abrundend stehen ihnen zum Parken eine Stellplatz in einer Doppelgarage, ein Stellplatz sowie ein Gästeparkplatz zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten in Laufnähe und ein Naturnahes Umfeld mit ca.7km Entfernung zum Stadtkern der größten Stadt im Allgäu.

Nach Teilungserklärung besteht ihr WEG-Anteil aus 250/1000stel der Gesamtbesitzfläche, bei anfallenden Instandsetzungen, Alltagsdiensten oder Modernisierungen wird ihr Anteil im Regelfall anhand des Besitzverhältnis berechnet was ein klarer Finanzeller Vorteil für Sie ist.

## Ausstattung

- helle, sonnige 5-Zimmer- Wohnung auf einer Etage
- 3 Schlafzimmer
- 1 Bad mit Duschnische und Badewanne
- 1 große geschlossene Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- 1 SW-Balkon
- Abstellraum
- Gäste WC
- großer Gemeinschaftsgarten

- ca.66 qm Nutzfläche im Gemeinschaftsbereich
- Abwasserklärung über eigene Bodenkörperfilteranlage, Keine Kanalgebühren
- 1 Stellplatz
- 1 Garagenstellplatz
- 1 Gemeinschaftsgästeparkplatz
- Fußbodenheizung
- Zentralheizung
- SmartHome Heizungssteuerung
- Moderne Kunststofffenster von Weru
- REGEL-air Technik
- Automatische Badentlüftung mit Feuchtigkeitssensor
- Türöffnung per App durch Siedle Haustelefon
- Leistungsstarke Gastrodunstabzugshaube
- Elektrischer Mauerkasten Weibel
- Holzküchenherd
- Gaming/Büroplatz
- abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung
- großer Flur mit LED Beleuchtungskonzept
- Waschmaschinen und Trocknerplatz
- Integriertes Vogelhaus im Balkon
- Schiebetüren

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

87448 Waltenhofen, Oberallgäu (Kreis)

Vollständige Adresse auf Anfrage bei Vorlage eines üblichen Finanzierungsnachweises.

Die aufstrebende Gemeinde Waltenhofen im Landkreis Oberallgäu (ca. 10.100 Einwohner) liegt nur rund sieben Kilometer südlich von Kempten. Sie kombiniert hohe Lebensqualität durch das Allgäuer Seenland und Freizeitmöglichkeiten mit einer aktiven Wirtschaftspolitik und investiert aktuell rund 16 Millionen Euro in die klimafreundliche Neugestaltung der Ortsmitte.

Umgeben von Wiesen, Wäldern und der reizvollen Allgäuer Berglandschaft bietet der Ort eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufstätige und Erholungssuchende.

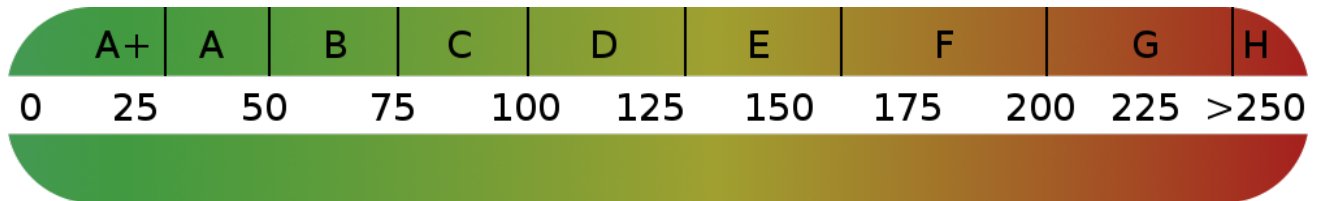
Die Nähe zur Natur prägt den Alltag: Spazier- und Wanderwege, Radstrecken, Erholung am Niedersonthofener See oder Wassersport an der Iller

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 89,61 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



SW-Balkon



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Einbau Garderobe

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Holzküchenherd



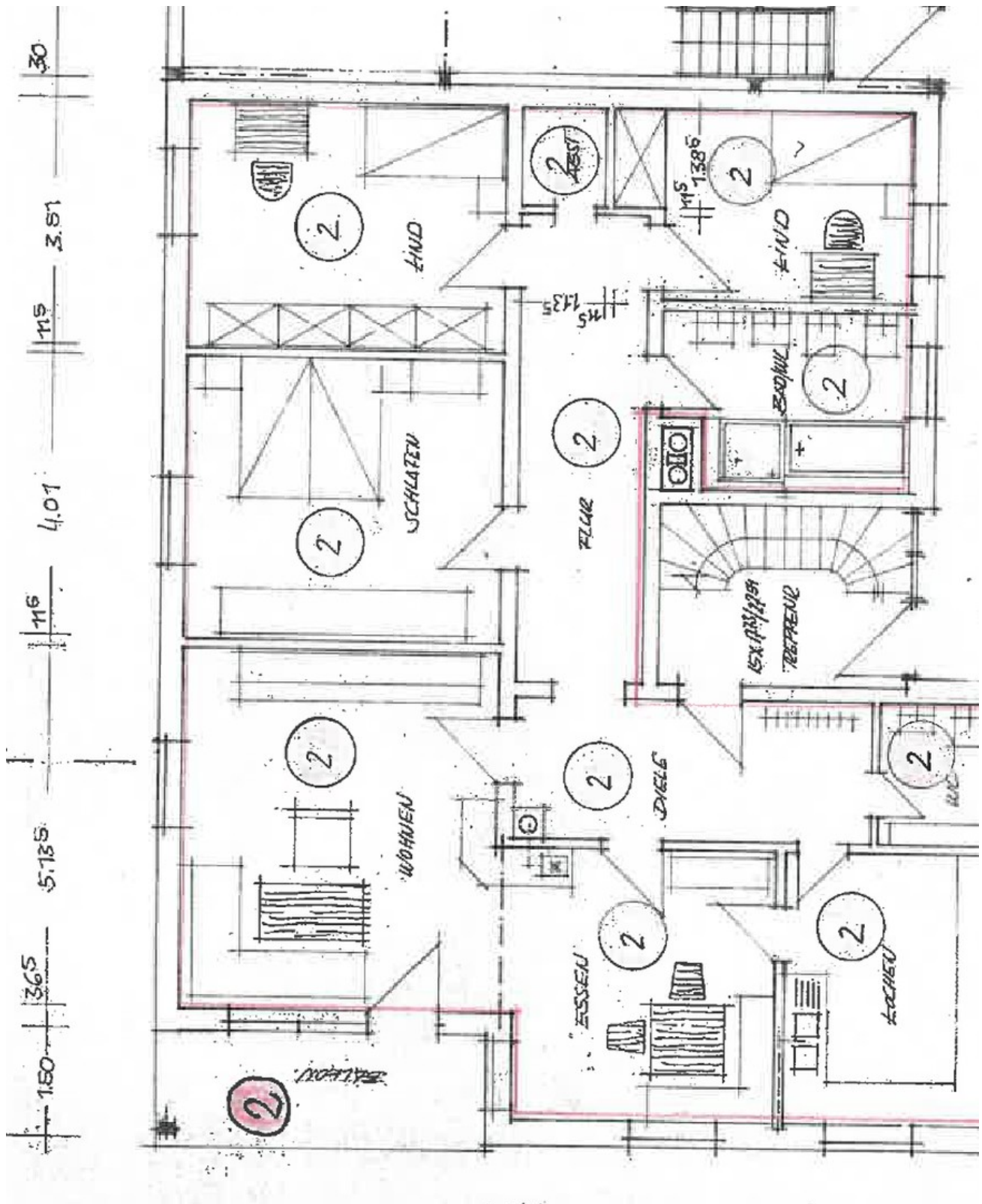
Gäste WC

# Exposé - Galerie



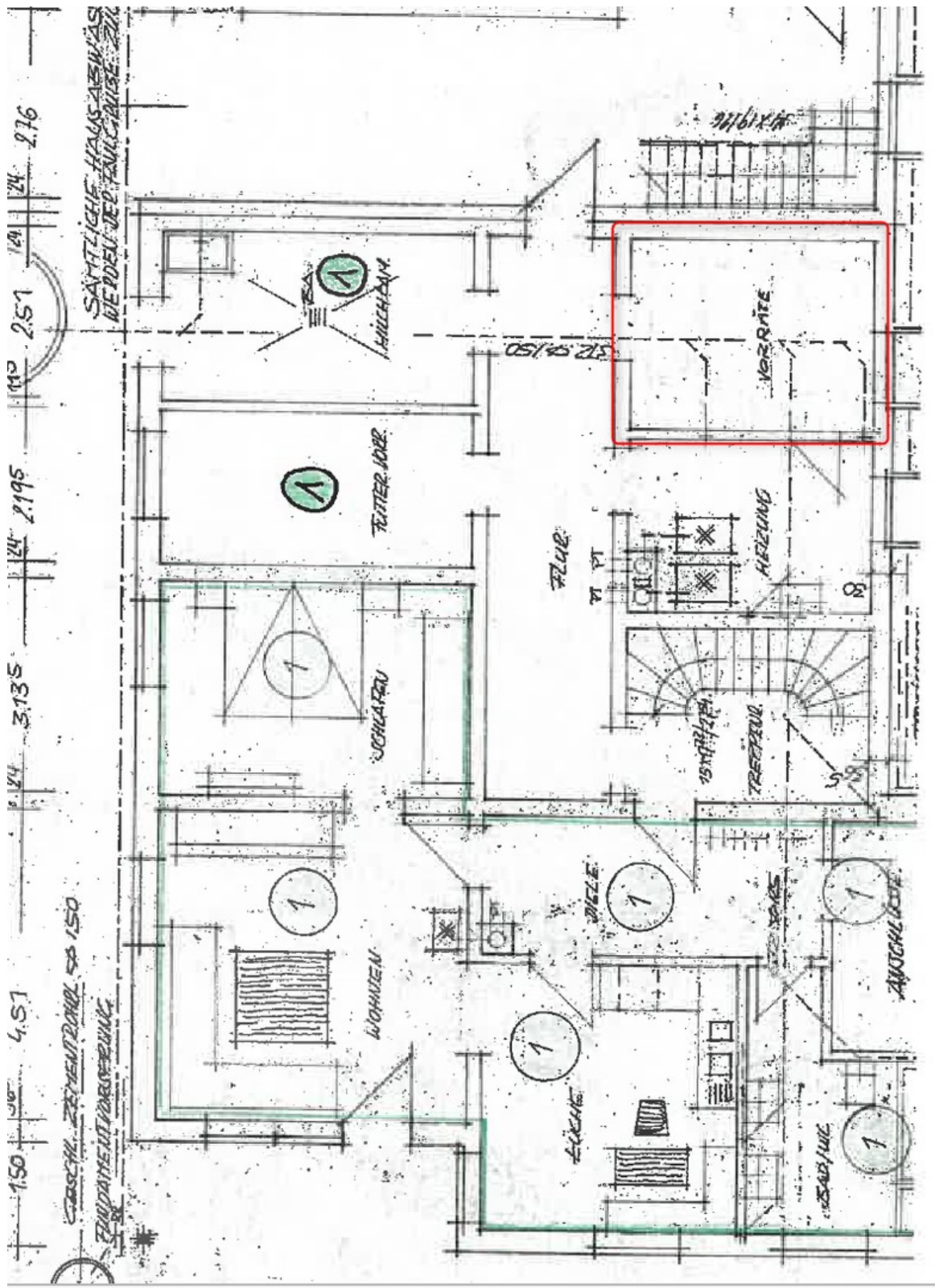
Wachm./Trockner platz

# Exposé - Grundrisse



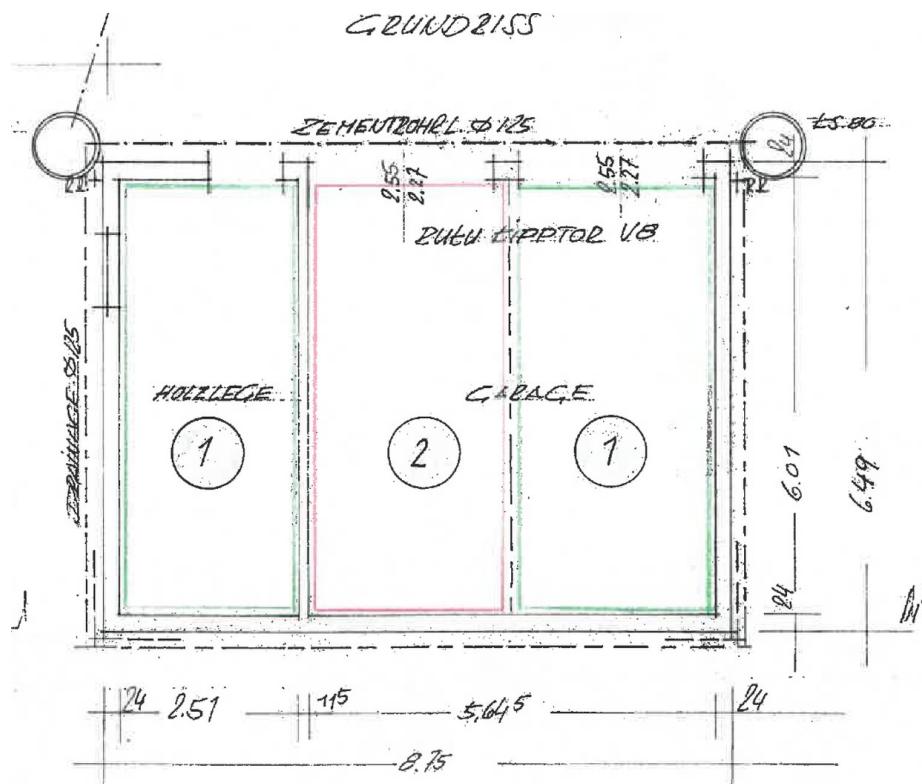
Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Nutzfläche im WEG-Bereich

# Exposé - Grundrisse



Stellplatz mit Nutzfläche

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 14.07.2036

Registriernummer: BY-2026-006515933

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                               |                               |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Zweifamilienhaus                                                                                                                                                                                                             |                                                                               | Gebäudedefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse                                               | weiher 3<br>87448 Waltenhofen                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                               |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Gesamtgebäude                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                               |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1981                                                                                                                                                                                                                         |                                                                               |                               |
| Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>                       | 2000, 1982                                                                                                                                                                                                                   |                                                                               |                               |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 2                                                                                                                                                                                                                            |                                                                               |                               |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 384 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                           | <input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                               |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Heizöl, Brennholz / Stückholz                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                               |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Heizöl                                                                                                                                                                                                                       |                                                                               |                               |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: Biomasse                                                                                                                                                                                                                | Verwendung: Heizung                                                           |                               |
| Art der Lüftung                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                               |                               |
| Art der Kühlung                                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                  |                                                                               |                               |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: -                                                                                                                                                                                                                    | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -                                   |                               |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)                     |                                                                               |                               |

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

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

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Expertin (EEE)  
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 15.07.2026

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006515933

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>1</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ Eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes

#### Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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) (§ 71 b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71 c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71 d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

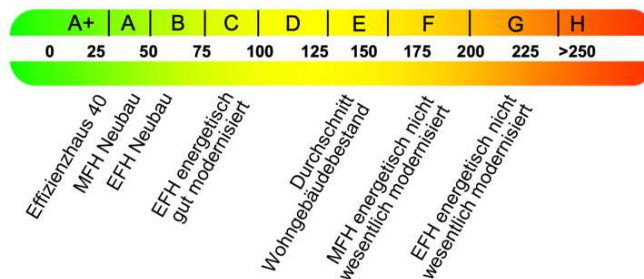
| Art der erneuerbaren Energie | Anteil der Wärmebereitstellung <sup>5</sup> | Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup> | Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup> |
|------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
|                              |                                             |                                         |                                      |
|                              |                                             |                                         |                                      |
|                              |                                             |                                         |                                      |
| Summe <sup>8</sup> :         |                                             |                                         |                                      |

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

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE <sup>10</sup> |
|------------------------------|-------------------------|
|                              |                         |
|                              |                         |
|                              |                         |
| Summe <sup>8</sup> :         |                         |

☐ 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 m<sup>2</sup> 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden 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> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

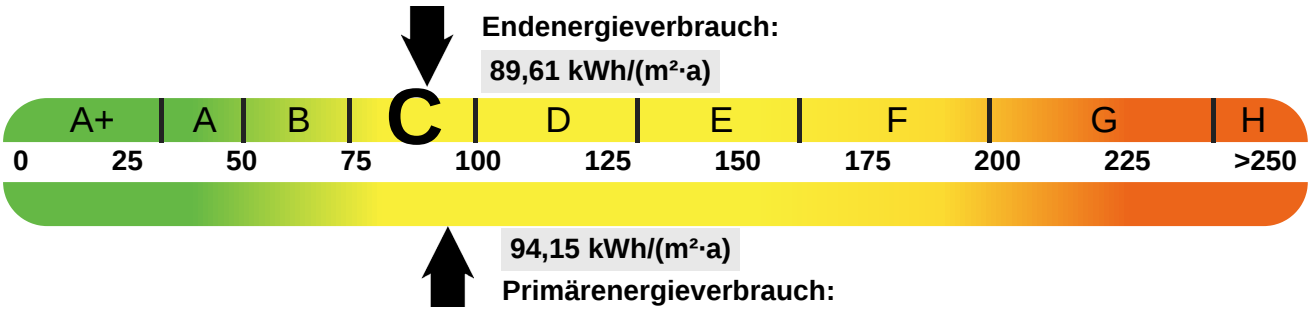
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006515933

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 31,62 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

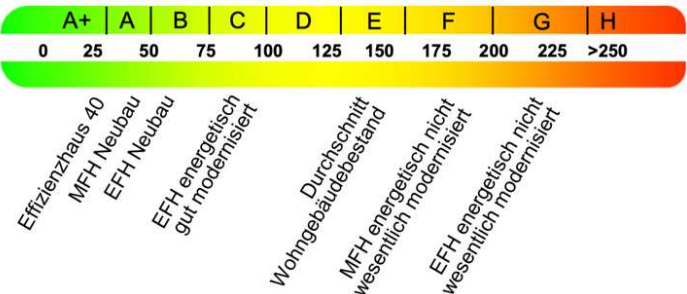
89,61 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |         | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Wasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima<br>faktor |
|----------|---------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------|
| Von      | bis     |                            |                               |                                |                           |                            |                 |
| 01.2023  | 12.2023 | Heizöl                     | 1,10                          | 29.270,00                      | 9.485,44                  | 19.784,56                  | 1,00            |
| 01.2024  | 12.2024 | Heizöl                     | 1,10                          | 41.540,00                      | 9.485,44                  | 32.054,56                  | 0,98            |
| 01.2025  | 12.2025 | Heizöl                     | 1,10                          | 29.990,00                      | 9.485,44                  | 20.504,56                  | 0,92            |
| 01.2023  | 12.2023 | Brennholz / Stückholz      | 0,20                          | 1.945,00                       | 0,00                      | 1.945,00                   | 1,00            |
| 01.2024  | 12.2024 | Brennholz / Stückholz      | 0,20                          | 2.334,00                       | 0,00                      | 2.334,00                   | 0,98            |
| 01.2025  | 12.2025 | Brennholz / Stückholz      | 0,20                          | 1.556,00                       | 0,00                      | 1.556,00                   | 0,92            |
|          |         |                            |                               |                                |                           |                            |                 |
|          |         |                            |                               |                                |                           |                            |                 |
|          |         |                            |                               |                                |                           |                            |                 |

☐ weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> 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> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006515933

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   | Lüftungsanlage          | Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen. | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
| 2   | Wärmeerzeuger           | Heizung austauschen bzw. erneuern.                                                                                                                                         | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 3   | Kellerdecke             | Dämmung der Kellerdecke. Empfohlen wird ein max. U-Wert von 0,30 W/m²K.                                                                                                    | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 4   | Außenwand gg. Außenluft | Dämmung der Außenwände, z.B. mit Wärmedämm-Verbundsystem. (mind. 12cm Dämmstärke)                                                                                          | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
| 5   |                         |                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
| 6   |                         |                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
| 7   |                         |                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
| 8   |                         |                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

## Erläuterungen

Registriernummer: BY-2026-006515933

5

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

### 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### 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.

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