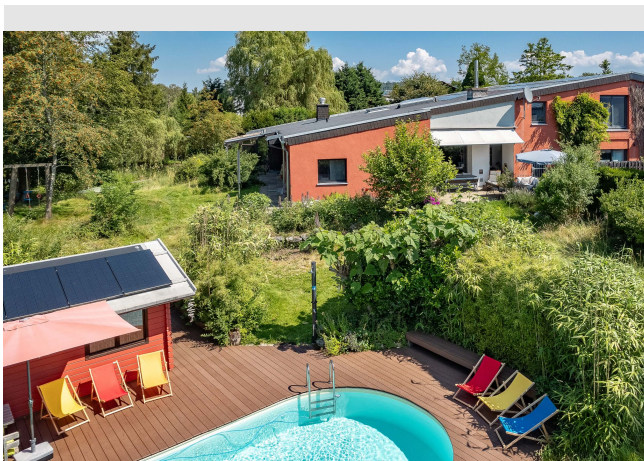


Exposé

Taunusstein-Neuhof

**Einzigartiges Mehrgenerationen-Anwesen: 2 (3)
Wohnungen, Halle & Büros, Pool & Naturidyll, teilbar**



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung plus Gewerberäume

Verkauf: **1.600.000 €**

Ansprechpartner:
Peter Wolf
Mobil: 0170 3800861

Daimlerstr. 14
65232 Taunusstein Neuhof

Baujahr	1968 - 2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.076,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	291,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	348,00 m ²	Stellplätze	9
Energieträger	Gas, Holz+PV	Heizung	Zentralheizung

Exposé-Beschreibung

Objektbeschreibung

Einzigartiges Mehrgenerationen-Anwesen für vielfältige Lebens- und Nutzungsmodelle

Frei stehendes, energetisch saniertes Mehrfamilienhaus auf 3.075 m² großzügigem Grundstück in grüner Ortsrandlage. Das Haus bietet maximale Flexibilität: als Großfamiliensitz, zur eigenen Unternehmenstätigkeit oder als attraktive Kapitalanlage mit Mieteinnahmen. Das 720 m² große Gebäude erstreckt sich überwiegend auf einer Ebene – ideal für generationenübergreifendes Wohnen.

Zwei vollwertige Wohnungen (178 m² + 105 m²) mit lichtdurchfluteten Räumen durch große Fensterfronten und zwei Decken-Oberlichter. Die Aufteilung ist flexibel gestaltbar, da sie ursprünglich aus einer großen Wohnung entstanden.

Die größere Wohnung besticht durch ein neu gestaltetes Retro-Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche, hochwertige Böden (Parkett, Holzdielen, Travertin, einem großzügigem Wohnzimmer mit unverbaubarem Ausblick durchs Panoramafenster ins Grüne und in Aartal und repräsentative Räume in Diele und Küche.

Die Einliegerwohnung mit wunderschönem beheizten Wintergarten und Blick nur ins Grüne auf der Westseite gelegen.

Flexible Gewerbeausnutzung: Die Halle eignet sich für Hobby, Ausstellungen, kleine Produktionen, Schulungs- und Seminarräume oder einen Unternehmensstandort.

249 m² Halle mit Büroräumen im Erdgeschoss und 99,21 m² Büroräume im Obergeschoss.

Die Räume im OG haben eine genehmigte Nutzungsänderung zur Wohnung – nutzen Sie diese Option, reduziert sich der gewerbliche Anteil unter 40% an der Gesamtfläche, was für Finanzierungen vorteilhaft ist (günstigere Wohnhausfinanzierung).

Auch die Büroräume im Erdgeschoss eignen sich für einen Umbau zu einer Wohnung mit eigener Terrasse.

Macht insgesamt 4 Wohnungen (oder mehr, wenn die Stadt zustimmt, weitere Gewerbefläche auch in Wohnraum umzubauen).

Sprechen Sie uns auch gerne an, wenn Sie an einem Teilkauf der Immobilie interessiert sind, (nur das Gewerbe o. nur das Wohnhaus).

Es liegt ein DIN EN ISO/IEC 17024 DEKRA zertifiziertes Gutachten mit einem Ertragswert von 1.600.000 € vor – ohne Berücksichtigung von Pool, Gartensauna und den wertvollen Standortvorteilen.

2019–2021 komplett energetisch saniert: Außenwände, Dach, Kellerdecke und Fundament gedämmt, neue Fenster/Türen.

Moderne Erdgasheizung mit Pufferspeicher + wassergeführter Holzvergaserofen für autarke Wärmeerzeugung und gemütliche Wohnlichkeit im Wohnzimmer. System ist für zukünftige Wärmepumpe vorbereitet.

30 kWp Photovoltaikanlage (seit 05/2023, PV-Überschussregelung, Wallbox für E-Auto-Laden mit eigenem Strom.

E-Heizstab im Speicher unterstützt Warmwasserbereitung.

Energieausweis Effizienzklasse C – energetisch gut modernisiert (Wohnbereich: 61 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf.

Außenausstattung & Garten:

Gartenidyll: 3.075 m² Naturbereich mit altem, etabliertem Baumbestand – Ruhe und Privatsphäre garantiert. Zusätzliche Infrastruktur: Swimmingpool und Gartensauna für ganzjähriges Wellness-Vergnügen.

Hofeinfahrt & Parkierung: 150 m² Hofbereich mit Sektionaltor (3,12 m × 2,41 m zur Halle, Carport für 2 PKW direkt vor der Haustür, insgesamt 10 Stellplätze auf dem Grundstück.

Bauoptionen:

Grundstück bietet Platz für ein weiteres Gebäude – Baufenster in 2. Reihe vorhanden (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Ausstattung

Ausstattung & Features: Alles für ein flexibles Leben

Außenbereich: 3.075 m² Naturidyll mit Wellness

Großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand (Eichen, Buchen, Birken, Linden. Der naturnahe Garten bietet Platz für eigene Nutzgartenbereiche – ideal für Selbstversorger.

Highlights: Privat gelegener Swimmingpool (von außen nicht einsehbar, Gartensauna mit Dusche, Grillplatz für gesellige Abende. Drei großzügige Terrassen (zwei südausgerichtet, eine westlich zur Einliegerwohnung.

Parken & Zufahrt: 9 Stellplätze auf dem Grundstück, Carport für 2 Pkw direkt vor der Haustür, großzügige Hofeinfahrt mit Sektionaltor für Hallenzugang.

Wohnbereich: 290 m² intelligent aufgeteilt

Hauptwohnung (185 m²): lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterfronten und zwei Decken-Oberlichtern. Neu gestaltetes Bad im Retro-Design mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Ganzjährig nutzbarer, beheizter Wintergarten mit Ausblick ins Grüne.

Einliegerwohnung/Ferienwohnung (105 m²: Seit 14 Jahren erfolgreich als Ferienwohnung mit überdurchschnittlichen Mieteinnahmen genutzt – bewährte Einnahmequelle.

Innenausstattung: Hochwertige Böden (Parkett, Holzdielen, Travertin, 3 Badezimmer + 3 Gäste-WCs. Küchen können übernommen werden.

Aufteilung: Ursprünglich eine große Wohnung – flexible Gestaltungsmöglichkeiten durch offenes Konzept.

Gewerbeflächen: 348 m² für Arbeit & Unternehmen

Halle (249 m² im Erdgeschoss: ebenerdiger Autoeingang, ursprünglich als Fotostudio genutzt – stilvoller Industrie-Loft-Charakter mit ehemals vollverglaster Nordseite (wiederherstellbar nach Bedarf). Perfekt für Hobby, kleine Produktion, Ausstellung oder Veranstaltungen.

Büroräume OG (99 m²): Genehmigung für Nutzungsänderung zu Wohnraum liegt vor

Energieeffizienz & Nachhaltigkeit: Zukunftsorientiert & Kostenoptimiert

Energetische Sanierung (2019–2021): Außenwände, Dach, Kellerdecke und Fundament gedämmt, neue Fenster/Türen, neue Erdgasheizung mit Pufferspeicher.

Effizienzklasse C – energetisch gut modernisiert (Wohnbereich: 61 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf).

Hybrid-Heizsystem: Wassergeführter Holzvergaserofen + moderne Gastherme = autarke Wärmeerzeugung bei Bedarf + emotionaler Mehrwert (gemütliche Wohnlichkeit). System ist für zukünftige Wärmepumpe vorbereitet.

Photovoltaik: 30 kWp-Anlage (seit 05/2023) mit PV-Überschussregelung – Stromversorgung aus eigenem Strom + Wallbox für E-Auto-Laden mit Eigenstrom.

Warmwasser: E-Heizstab im Speicher unterstützt effiziente Warmwasserbereitung.

Infrastruktur & Technologie

Glasfaseranschluss bestellt und wird in Kürze verlegt – zuverlässiges Internet für Home Office & Streaming.

Das Fazit für drei Zielgruppen:

Für Großfamilien/Mehrgenerationen: 2 separate Wohnungen, flexible Aufteilung, 3.075 m² zum Spielen und Gärtnern, Platz für alle Lebensphasen.

Für Investoren & Unternehmer: Genehmigter Gewerbebereich mit stabiler Mieteinnahme (FEG-Vertrag) oder Umnutzung der Büroetage im Obergeschoss als 3. Wohnung, etablierte Ferienwohnung-Einnahmen, Ertragswertgutachten 1,6 Mio €.

Für Nachhaltigkeits-Orientierte: Moderne Energietechnik, PV-Autarkie, geringe Energiekosten, System-Vorbereitung für zukünftige Technologien.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Finanzielle Transparenz – Ertragswertgutachten als Verhandlungsbasis

DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziertes Ertragswertgutachten: Ertragswert 1.600.000 €

Das Gutachten berücksichtigt bereits kleine Bausubstanz-Wertminderungen. Nicht einberechnet: Pool, Gartensauna, Aartal-Blick und Ortsrandlage – somit beträchtlicher zusätzlicher Wert für ernsthafte Käufer.

Provisionsfrei & Kosteneffizient

Direkter Verkauf ohne Makler = keine Provisionszahlungen – nur übliche Kaufnebenkosten (Notargebühren, Grunderwerbsteuer, Eintrag). Dies spart Käufer und Verkäufer 6–8% Provision.

Entwicklungspotential

Das Grundstück verfügt über Platz für ein zusätzliches Baufenster (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung) – interessant für Bauträger oder Investoren mit Expansionsgedanken.

Ihre nächsten Schritte

Kaufpreis ist verhandelbar – wir laden seriöse Interessenten zu Besichtigung und Angebotsgesprächen ein. Kontaktieren Sie uns für Terminvereinbarung oder bei Fragen zum Gutachten.

Lage

Lage: Einzigartiger Standort in Taunusstein-Neuhof

Das Grundstück: Naturidyll mit Unverbaubarkeit

3.076 m² großes Grundstück in verkehrsgünstiger Lage, gelegen in einem Gewerbe-Mischgebiet ohne Bebauungsplan. Der naturnahe Garten mit etabliertem Baumbestand aus Eichen, Buchen, Birken und Linden bildet eine geschützte Oase mit unverbaubarem Blick ins Aartal – ein seltenes Qualitätsmerkmal, das Taunusstein sonst nicht bietet.

Das Highlight: Ein von außen nicht einsehbarer privater Swimmingpool und eine Gartensauna mit Dusche – absolute Privatsphäre für generationenübergreifende Entspannung.

Verkehrerschließung: Optimale Erreichbarkeit

Kurze Distanzen zu allen wichtigen Infrastrukturen:

Öffentliche Verkehrsmittel: Direkte Busanbindung zu Wiesbaden und Mainz. Nächste Bahnhöfe in Idstein, Niedernhausen oder Wiesbaden mit regionalen und überregionalen Verbindungen, inklusive Frankfurt am Main.

Individualverkehr: A3-Autobahn in nur 5 km Entfernung – schneller Zugang zu Frankfurt, Mainz und dem gesamten Rhein-Main-Gebiet. Auf dem Grundstück: 9 Stellplätze total, Carport für 2 PKW direkt vor der Haustür, großzügige Hofeinfahrt mit Sektionaltor (3,12 m × 2,41 m) für bequemen Hallenzugang.

Alltägliche Versorgung: Supermärkte (Aldi, Lidl, Penny) fußläufig oder per Fahrrad erreichbar. Der neue Globus-Baumarkt in Neuhoof erweitert das lokale Angebot.

Infrastruktur & Freizeit: Lebensqualität im Grünen

Taunusstein-Neuhoof bietet die Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur:

Natur & Outdoor: Unmittelbare Nähe zum Naturpark Rhein-Taunus mit vielfältigen Wander- und Radfahrmöglichkeiten. Malerische Landschaften laden zu Erkundungen und Naturgenuss ein.

Bildung & Familie: 3 Kindergärten im Stadtteil, öffentliche Grundschule sowie bilinguale Privatschule (Vorschule bis Abitur). Ideale Voraussetzungen für Großfamilien und Mehrgenerationen-Haushalte.

Freizeit & Kultur: Lokale Schwimmbäder, Parks und Sportanlagen für aktive Freizeitgestaltung. Taunusstein bietet vielfältiges Kulturangebot mit Theatern und Museen.

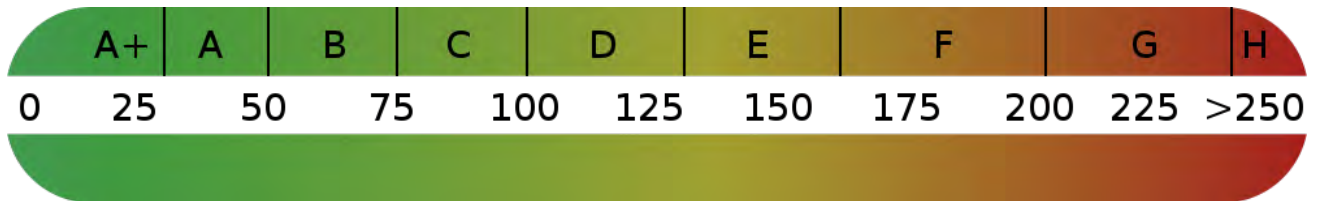
Das besondere Plus dieser Adresse: Ruhige Ortsrandlage mit privatem Aartal-Panorama, kombiniert mit zentraler Erreichbarkeit zu Metropolen und alltäglichen Annehmlichkeiten – selten an einem Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	86,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Pool & Sauna Talblick

Exposé - Galerie



Straßenansicht Hofeinfahrt



Wohnzimmer mit Wohnküche und E

Exposé - Galerie



Gr. Wohnung Diele



Küche große Wohnung

Exposé - Galerie



Halle Blick von der Empore



Halle Aufgang zum Obergeschoss

Exposé - Galerie



Halle Küche



Dusch-WC Büro /Halle

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrasse



Holzvergaserofen wassergeführt

Exposé - Galerie



Hauseingang



Bad große Wohnung

Exposé - Galerie



Bad große Wohnung



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer gr. Whg.



Wintergarten kl. Wohnung

Exposé - Galerie



Küche kl. Whg.



Wohnzimmer kl. Whg.

Exposé - Galerie



Wohnzimmer kl. Whg.



Schlafzimmer kl. Whg.

Exposé - Galerie



Gäste-WC Wohnungen



Obergeschoss Büro oder Wohnung

Exposé - Galerie



ehem. Glasfront, reaktivierbar



Halle Küche

Exposé - Galerie



WC Büro /Halle



Ostseite, Außentreppe zum OG

Exposé - Galerie



Luftbild Blick nach Südwesten



Luftbild Garten

Exposé - Galerie



Westseite mit Wintergarten



Swimmingpool

Exposé - Galerie



Terrasse gr. Wohnung



Westseite Garten

Exposé - Galerie



Pool



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse & Wintergarten kl. Wh



Garten Impressionen

Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Westseite Garten

Exposé - Galerie



Baumhaus & Schaukel



Baumhaus & Schaukel

Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Garten Impressionen

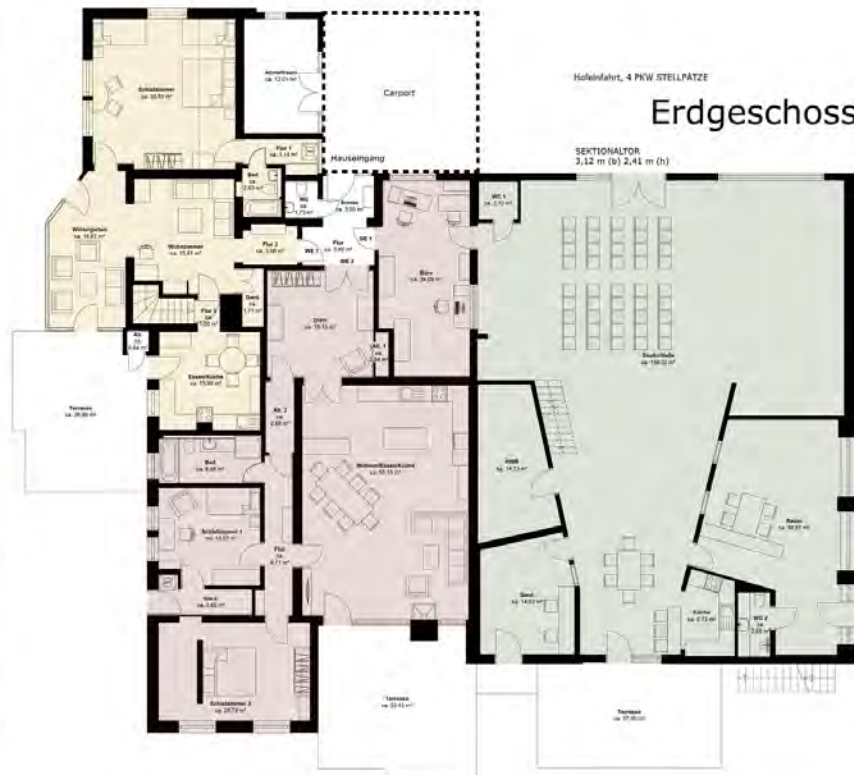
Exposé - Galerie



Garten Impressionen

Exposé - Grundrisse

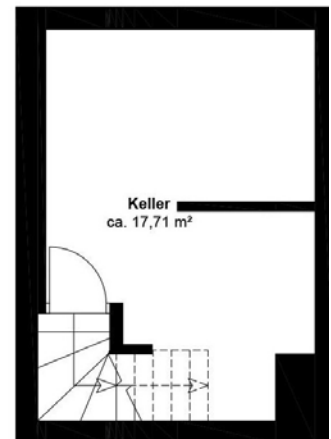
FLÄCHENAUFSTELLUNG (NRF)	
WE 1	ca. 30,56 m²
Schlafzimmer	ca. 3,14 m²
Flur 1	ca. 15,85 m²
Bad	ca. 2,85 m²
Flur 2	ca. 3,00 m²
Flur 3	ca. 1,00 m²
Gard.	ca. 1,77 m²
Ab.	ca. 0,84 m²
Essen/Küche	ca. 13,99 m²
Wohnzimmer	ca. 15,67 m²
Insgesamt	ca. 98,51 m²
Sonstiges:	
Terrasse	ca. 28,90 m²
WE 2	
Diele	ca. 16,10 m²
Ab. 1	ca. 0,24 m²
Ab. 2	ca. 2,88 m²
Bad	ca. 5,86 m²
Schlafzimmer 1	ca. 13,57 m²
Gard.	ca. 3,85 m²
Flur	ca. 8,71 m²
Wohnen/Essen/Küche	ca. 55,15 m²
Schlafzimmer 2	ca. 22,78 m²
Insgesamt	ca. 126,82 m²
Sonstiges:	
Terrasse	ca. 32,41 m²
GE 1	
Büro	ca. 24,09 m²
WC 1	ca. 2,15 m²
Stube-Halle	ca. 159,32 m²
Wohnz.	ca. 14,73 m²
Gastz.	ca. 14,97 m²
Raum	ca. 36,61 m²
Küche	ca. 5,73 m²
WC 2	ca. 2,86 m²
Treppe 1	ca. 2,74 m²
Treppe 2	ca. 3,62 m²
Insgesamt	ca. 286,24 m²
Sonstiges:	
Terrasse	ca. 27,26 m²
Abstellraum	ca. 12,21 m²
WC	ca. 1,73 m²
Entree	ca. 3,09 m²
Flur	ca. 3,09 m²
Gesamtobjekt	ca. 695,04 m²
Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.	



Exposé - Grundrisse

Keller

FLÄCHENAUFSTELLUNG (NRF)	
Keller	ca. 16,11 m ²
Treppe	ca. 2,69 m ²
Insgesamt	ca. 18,80 m ²
Gesamtobjekt	ca. 695,04 m ²
Die Flächenaufstellung wurde nach DIN 277 erstellt.	



Grundriss Keller

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Gültig bis: 20.06.2023

Registriernummer: HE-2023-004596285

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Daimlerstraße 14 65232 Taunusstein		
Gebäudeteil ²	Teil des Nichtwohngebäudes		
Baujahr Gebäude ³	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020,2023		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	256	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas, Holz		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solar,Holz	Verwendung: Warmwasser,Heizung	
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 ☐ 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

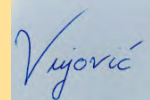
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)
Jovan Vujovic (B.Sc.)
Energieberater bei moovin Immobilien GmbH
Sternstraße 121
20357 Hamburg

MOOVIN ONLINE ENERGIEAUSWEIS

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 20.06.2023

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

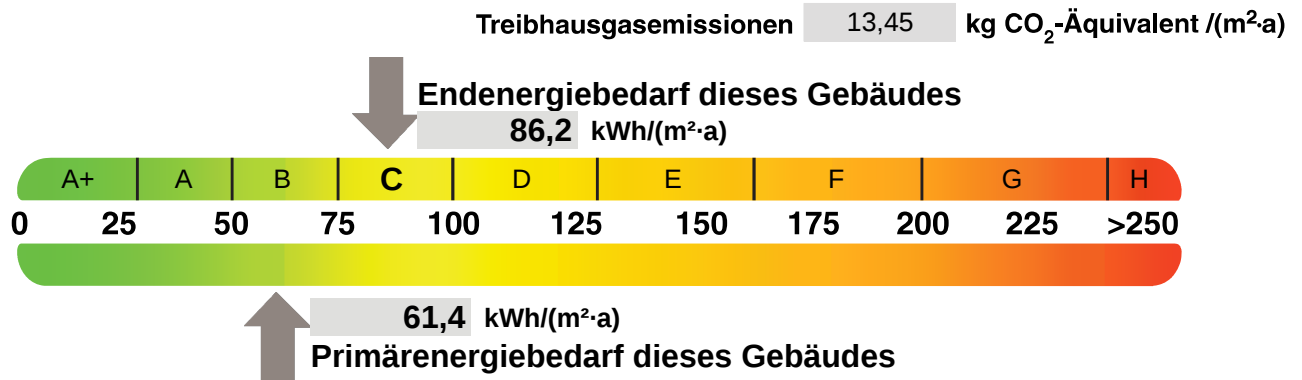
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004596285

2

Energiebedarf



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 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]

86,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

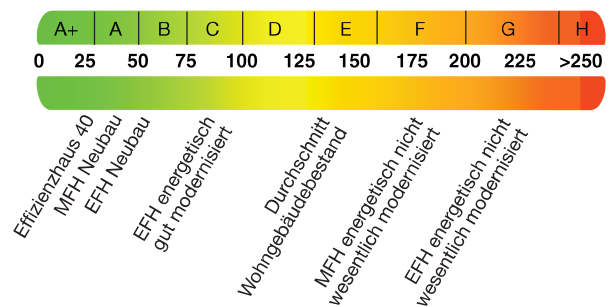
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- llung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20.07.2022

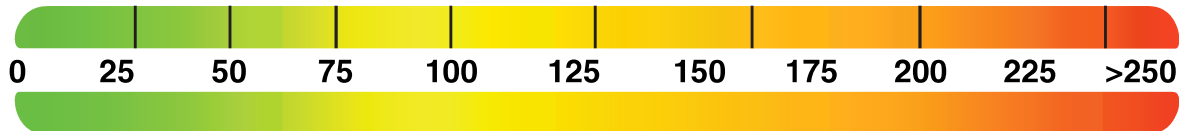
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004596285

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

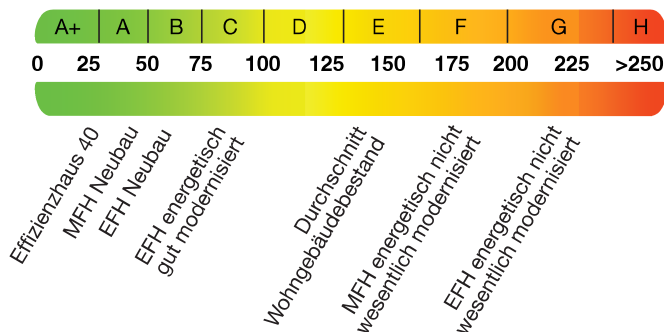
kWh/(m²·a)

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 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{N\dot{}}$) 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 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2023-004596285

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 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)

Wohnteil eines mehrheitlich gewerblich genutzten Mischgebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 20.07.2022

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

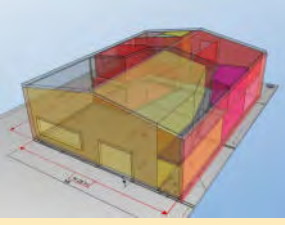
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 18.07.2033

Registriernummer: HE-2023-004640783

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Daimlerstraße 14 65232 Taunusstein		
Gebäudeteil ²	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2020 +2023		
Nettogrundfläche ⁵	388,8 m²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Stückholz, Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse+Photovoltaik	Verwendung:	Heizung+Strom
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 ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☐ Aushangpflicht ☐ 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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

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

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)

Ingenieurbüro
Jens Pommerenke
Rotehahnstraße 19
21335 Lüneburg

E GURU
energieausweis



Unterschrift des Ausstellers

js R6

Ausstellungsdatum 19.07.2023

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2023-004640783

2

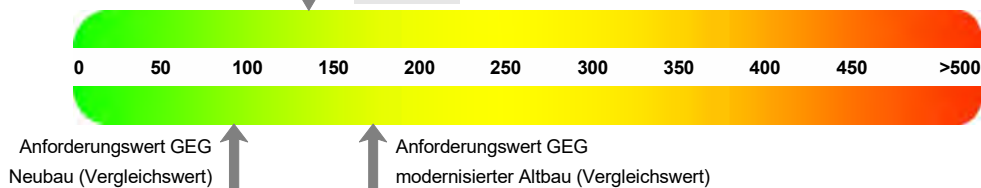
Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen 26,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

136,0 kWh/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 136,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 173,2 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

☒ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach § 21 GEG

☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Stückholz	153,1					153,1
Erdgas E	92,9					92,9
Strom (Hilfsenergie)	0,6		0,9			1,5
Strom-Mix		0,3				0,3

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

246,3 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

1,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ⁴

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs-anteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ⁴

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: ⁵ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	106,5	25,7
2	Einzelbüro 2	30,3	7,3
3	Gewerbliche Halle, industrielle Halle (ei...	175,1	42,3
4	Lager	25,3	6,1
5	WC und Sanitärräume in Nichtwohngeb...	6,0	1,4
6	Nebenflächen ohne Aufenthaltsräume	18,8	4,5
7	Verkehrsfläche	32,5	7,9
8	Besprechung	19,5	4,7
9			

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ nur Hilfsenergiebedarf

⁴ nur bei Neubau

⁵ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

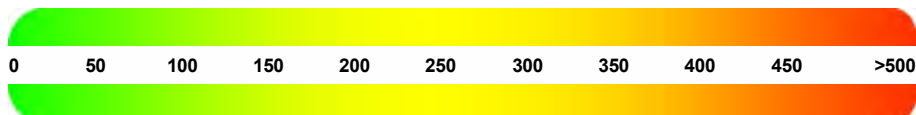
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2023-004640783

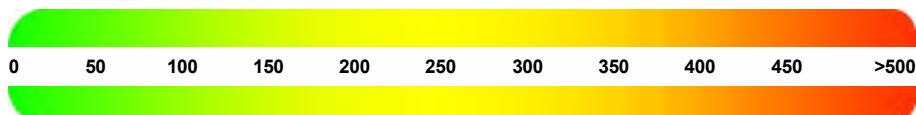
3

Endenergieverbrauch



☐ Warmwasser enthalten

☐ Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung

☐ Warmwasser

☐ Lüftung

☐ eingebaute Beleuchtung

☐ Kühlung

☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im

Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2023-004640783

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	Allgemein	Für weiterführende energetische Sanierungsmaßnahmen, mit Blick auf ihre Wirtschaftlichkeit, könnte eine Energieberatung sinnvoll sein.	☐	☒		
2	Fenster	Austausch der Fenster gegen 3-fach Wärmeschutzverglasung, max. U-Wert 1,3.	☐	☒		

☐ 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:

www.bbsr-energieeinsparung.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzen) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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 Kälteenergiebedarfs 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 prozentuale 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises