



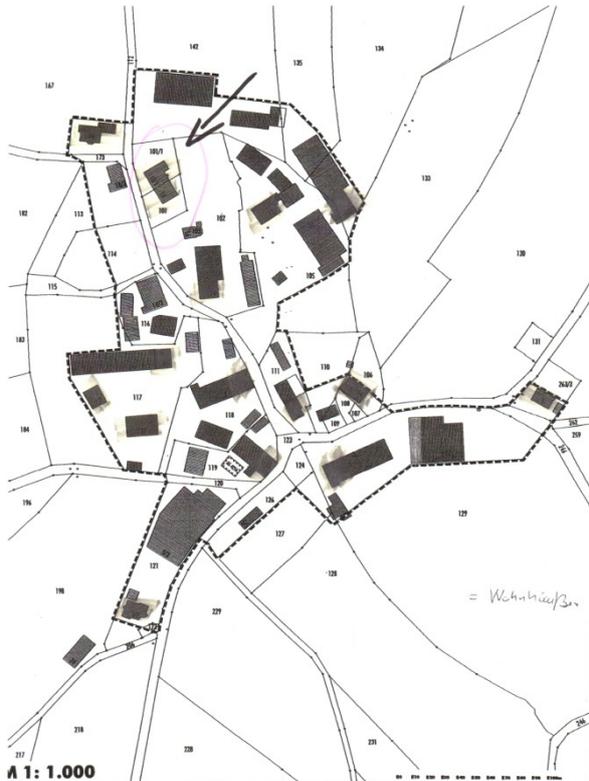
# EXPOSÉ

**Charmantes Bauernhaus von 1853  
mit traumhafter Bodensee- und Bergsicht**

**ECKDATEN** zu Objekt Nr. 2016023

Objektart:	2 Doppelhaushälften – Haupthaus (Bauernhaus) u. Umgebautes Nebengebäude (ehemalige Scheune/Stall)
Gesamt-Grund-Fläche:	1.491 qm
Gesamt Nutz-und Wohnfläche:	ca. 720 qm
Wohnfläche:	ca. 330 qm
Ort	Gemeinde Horgenzell - liegt eingebettet zwischen Bodensee und Oberschwäbischem Hügelland
Haupthaus/ Bauernhaus	ca. 367 qm Wohn- und Nutzfläche EG, OG, DG (Ausbau möglich) + Naturkeller kann nach Wunsch saniert, renoviert und modernisiert werden
Umgebautes Nebengebäude (ehemalige Scheune/Stall)	vor dem Umbau ca. 363 qm Nutzfläche, nach Umbau (ca. 1992-1995) siehe Architektenplan vom 30.11.1992 EG (2 Garagen, Waschraum, Heizung, Diele/Flur, Gesamt-Nutzfläche 121 qm) OG (1 Apartment mit 27 qm und eine 3-Zimmer Wohnung mit 86 qm) DG (für den Ausbau vorbereitet)
Heizungsart:	Gas, Holz (ca. 1996) und Solar (ca. 2003) – Zentralheizung und Kachelöfen
Baujahr:	1853 - kein Denkmalgebäude
Zustand:	sehr gepflegt
Grundschuld:	Frei
Energieausweis: Sachgutachten:	vorhanden (erstellt am 14. Juli 2015) Bestandsanalyse vorhanden (erstellt am 25.07.2016)
Lage:	ca. 4 km südlich von Horgenzell, Ravensburg ca. 12 km Friedrichshafen ca. 15 km, Bodensee- und Bergsicht
Infrastruktur:	Horgenzell bietet praktische Ärzte, Zahnärzte, Tierarzt, Apotheke, Physiotherapie, Krankenpflegevereine, fünf Kindergärten, Schule, Kinderkrippe, drei Sportplätze, Tennisanlage, Mehrzweckhalle, Dreifeldsporthalle, markierte Rad- und Wanderwege, Ferien auf dem Bauernhof, Tagungsräume, Konzerte, Vorträge, Kultur im Bürgersaal, ca. 40 Vereine und Gruppierungen, Bäcker, Metzger und Einkaufsmöglichkeiten
Preis:	<b>514.000 Euro</b>
Anlagen: Sonstiges:	Lageplan, Grundriss, Schnitt, Wohnraumfläche, Energieausweis Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers bzw. Verkäufers. Keine Gewähr.

## LAGEPLAN zu Objekt Nr. 2016023

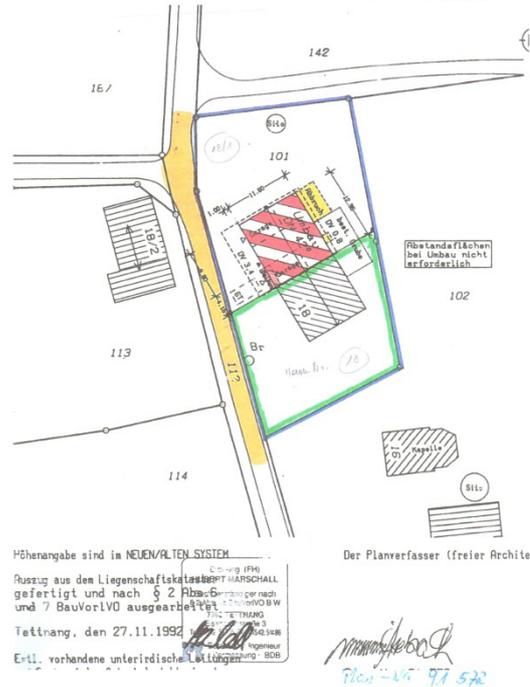


Landkreis: Ravensburg  
Gemeinde: Horgenzell  
Gemarkung: Wolketsweiler

## LAGEPLAN

- Zeichnerischer Teil -  
zum Bauretrag (§ 2 BauvorlVO)

M 1:500



©2016

c-financ | Claudia Matajic  
Martinstr. 1  
88279 Amtzell  
tel + 49 (0) 75 20 | 96 78 30  
fax + 49 (0) 75 20 | 96 78 29  
Email cma@c-financ.de

[www.c-immobilie.com](http://www.c-immobilie.com)  
[www.c-financ.de](http://www.c-financ.de)

Ust-IDNr. DE 173707361

Maklerin für Immobilien, Grundstücke und Darlehen gemäß Genehmigung § 34 c Abs. 1 Gewerbeordnung  
Landratsamt Ravensburg | Ordnungsamt, PF 1940 | 88189 Ravensburg

## LAGE

Die Gemeinde Horgenzell liegt eingebettet zwischen Bodensee und Oberschwäbischem Hügelland.



c-financ | Claudia Matajic  
Martinstr. 1  
88279 Amtzell  
tel + 49 (0) 75 20 | 96 78 30  
fax + 49 (0) 75 20 | 96 78 29  
Email cma@c-financ.de

[www.c-immobilie.com](http://www.c-immobilie.com)

[www.c-financ.de](http://www.c-financ.de)

Ust-IDNr. DE 173707361

Maklerin für Immobilien, Grundstücke und Darlehen gemäß Genehmigung § 34 c Abs. 1 Gewerbeordnung  
Landratsamt Ravensburg | Ordnungsamt, PF 1940 | 88189 Ravensburg

## ARCHITEKT-PLÄNE zu Objekt Nr. 2016023

**Ansicht**

**Grundriss**

**Schnitt**

**Wohnflächenberechnung Nebengebäude**

**Wohnflächenberechnung Hauptgebäude**

**Energieausweis**

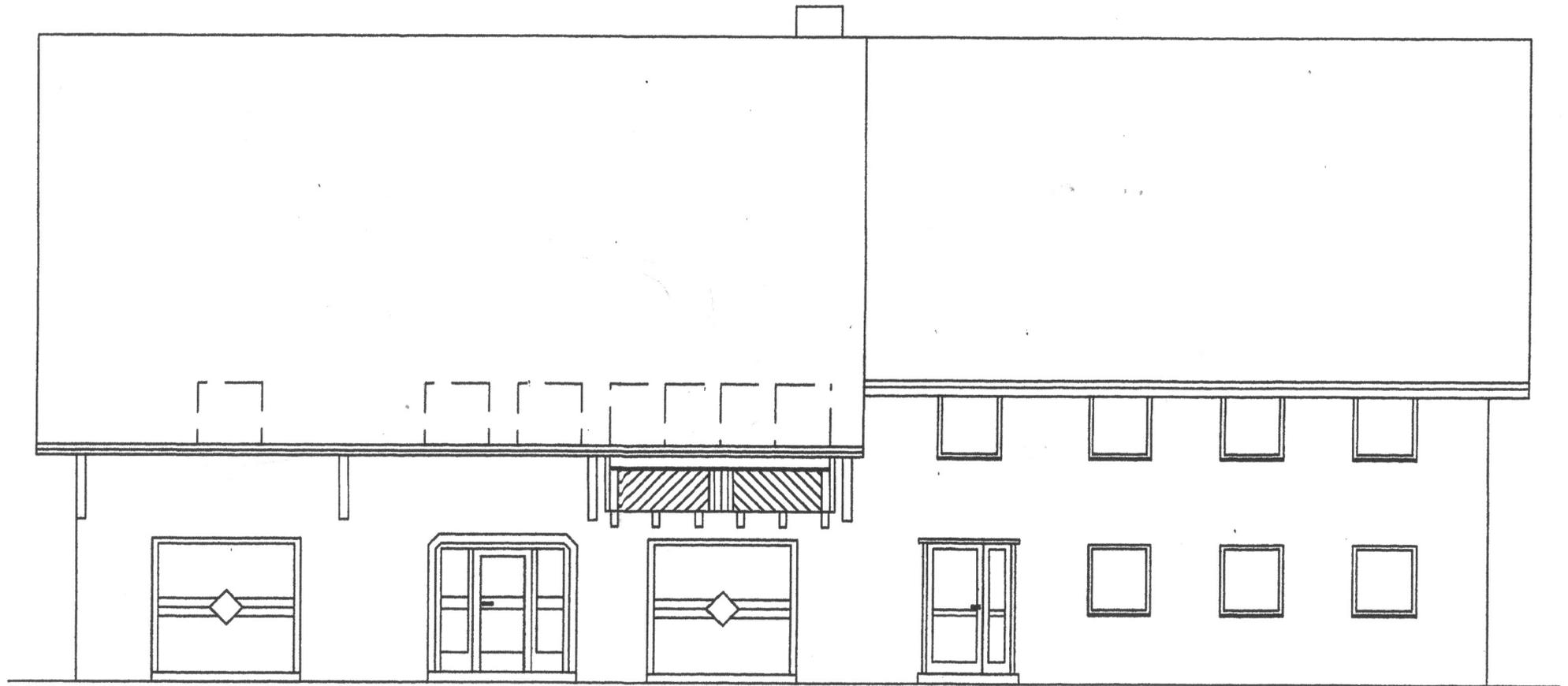
©2016

c-financ | Claudia Matajic  
Martinstr. 1  
88279 Amtzell  
tel + 49 (0) 75 20 | 96 78 30  
fax + 49 (0) 75 20 | 96 78 29  
Email cma@c-financ.de

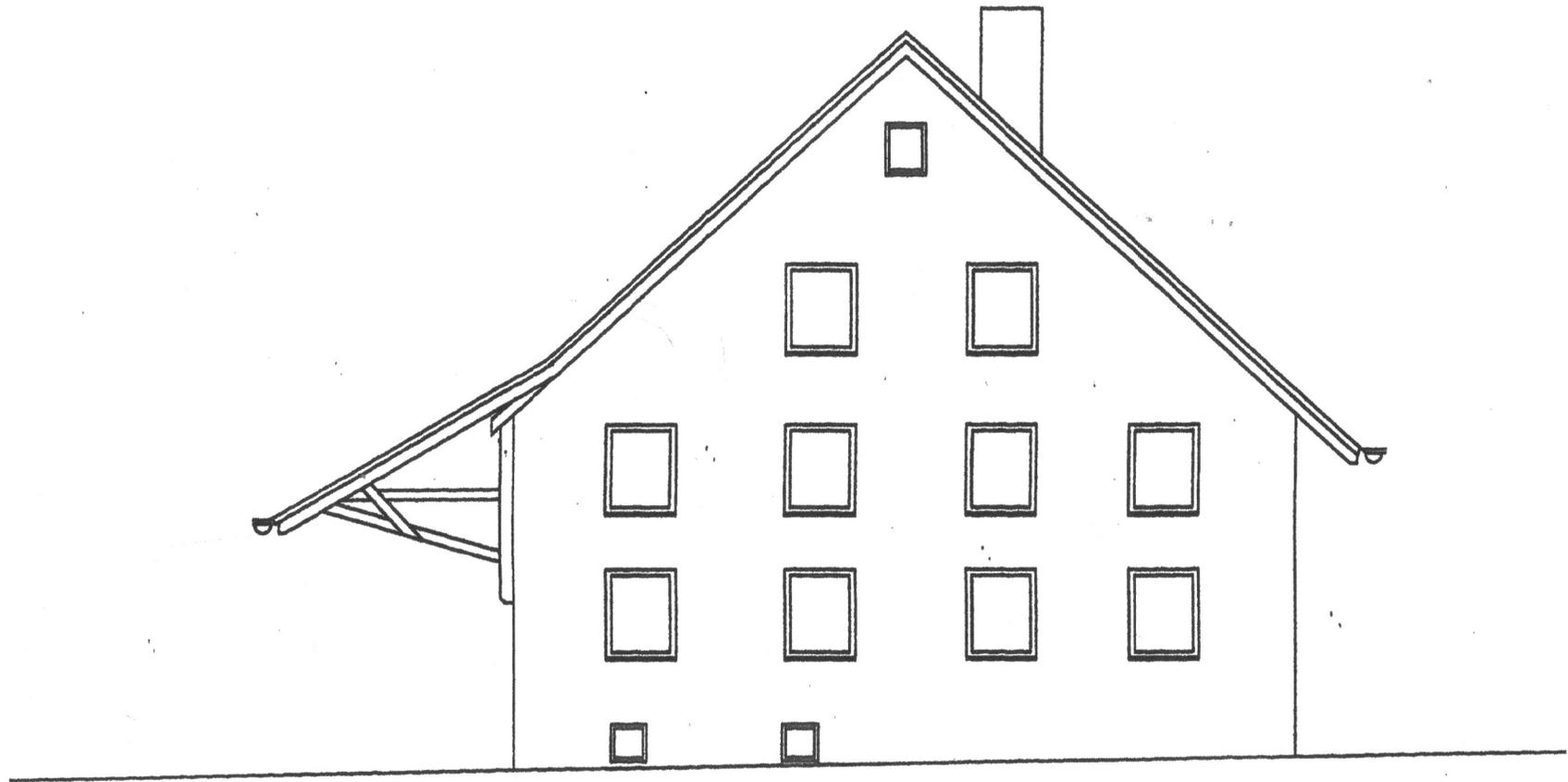
[www.c-immobilie.com](http://www.c-immobilie.com)  
[www.c-financ.de](http://www.c-financ.de)

Ust-IDNr. DE 173707361

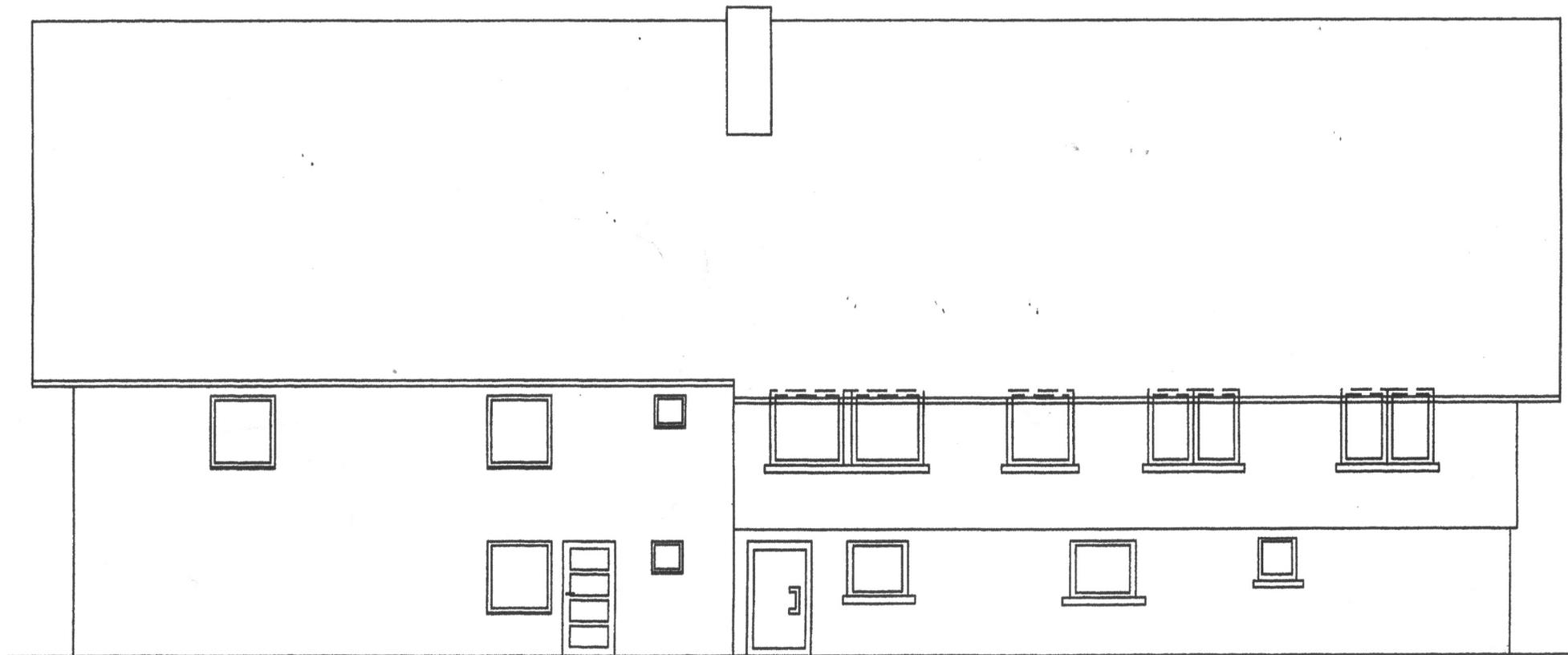
Maklerin für Immobilien, Grundstücke und Darlehen gemäß Genehmigung § 34 c Abs. 1 Gewerbeordnung  
Landratsamt Ravensburg | Ordnungsamt, PF 1940 | 88189 Ravensburg



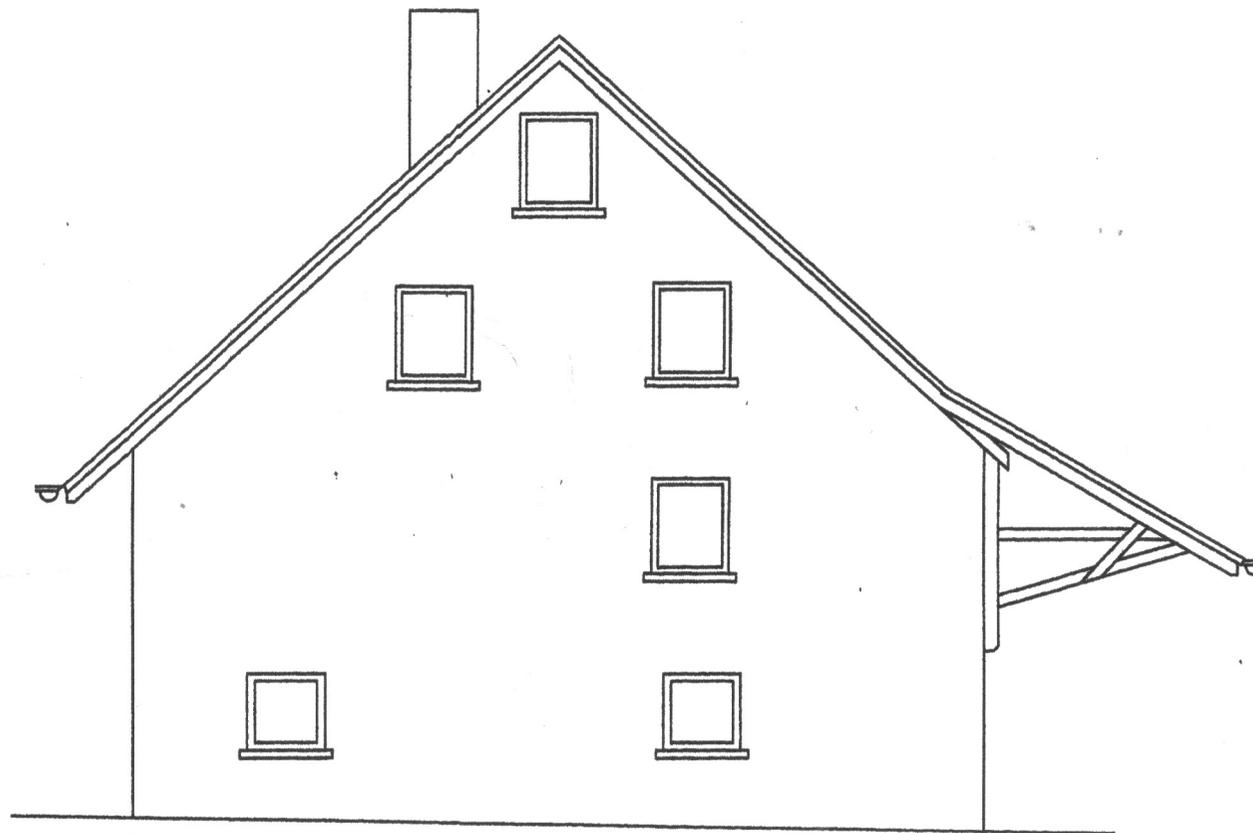
Ansicht SW



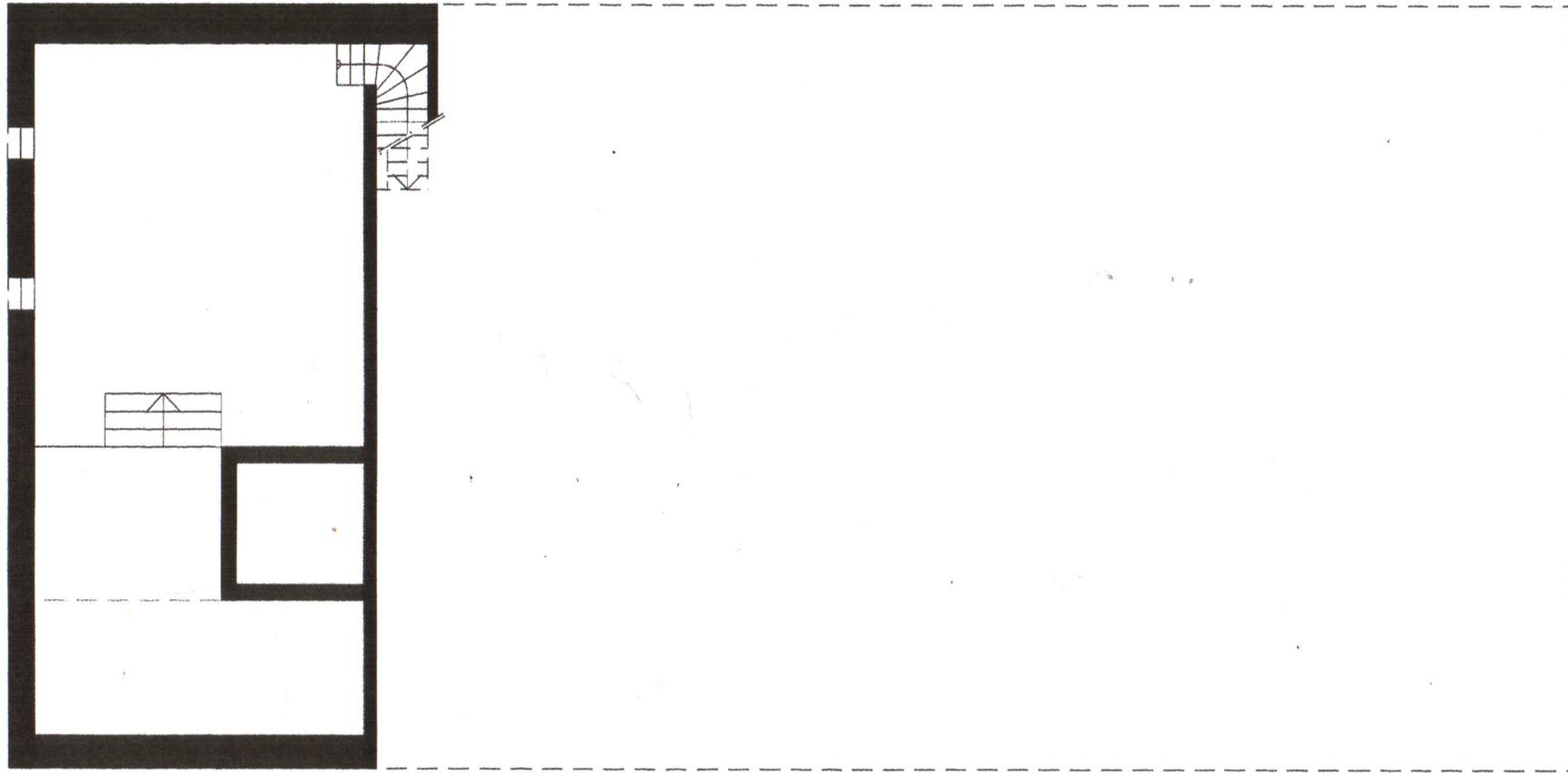
Ansicht SO



Ansicht NO

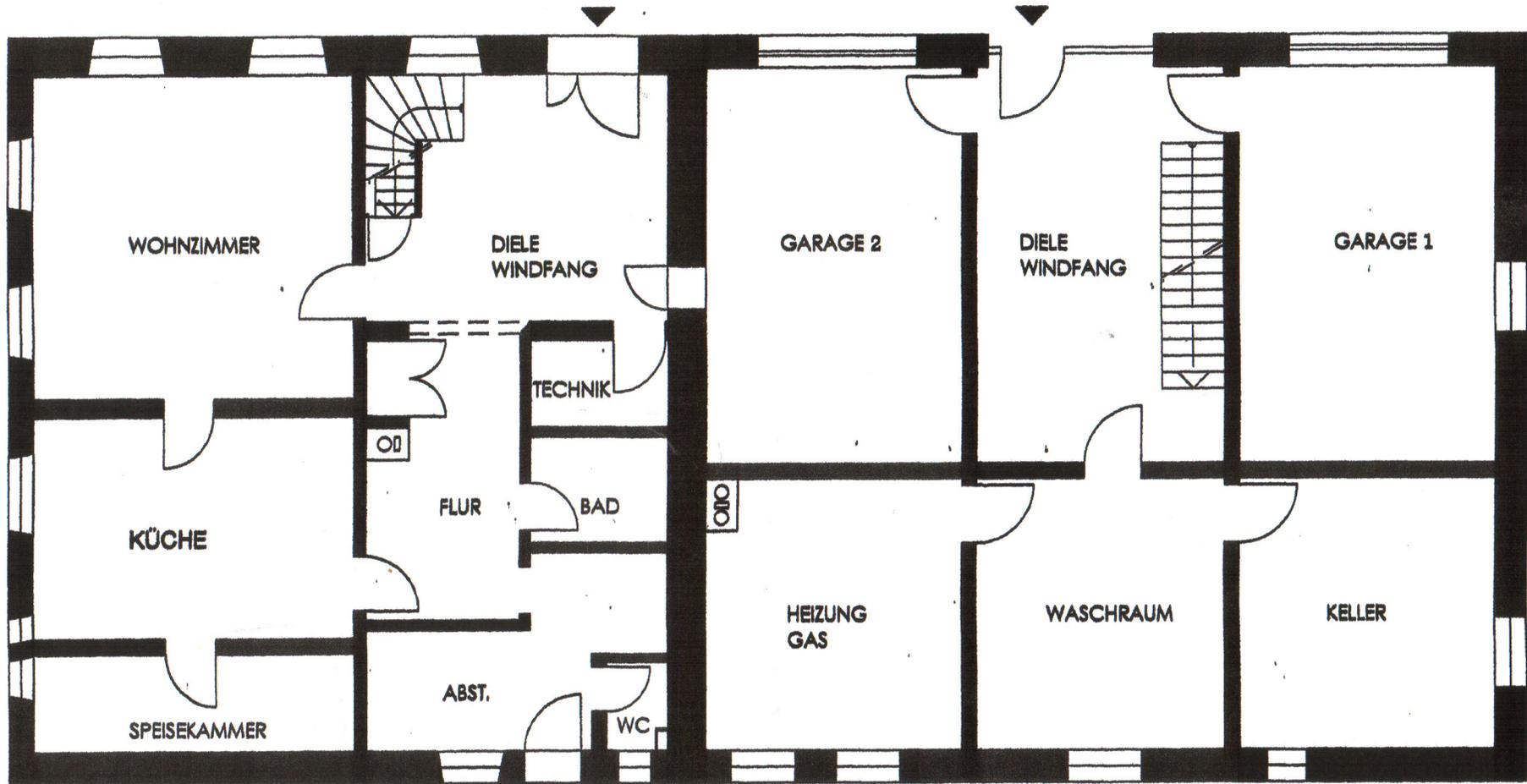


Ansicht NW



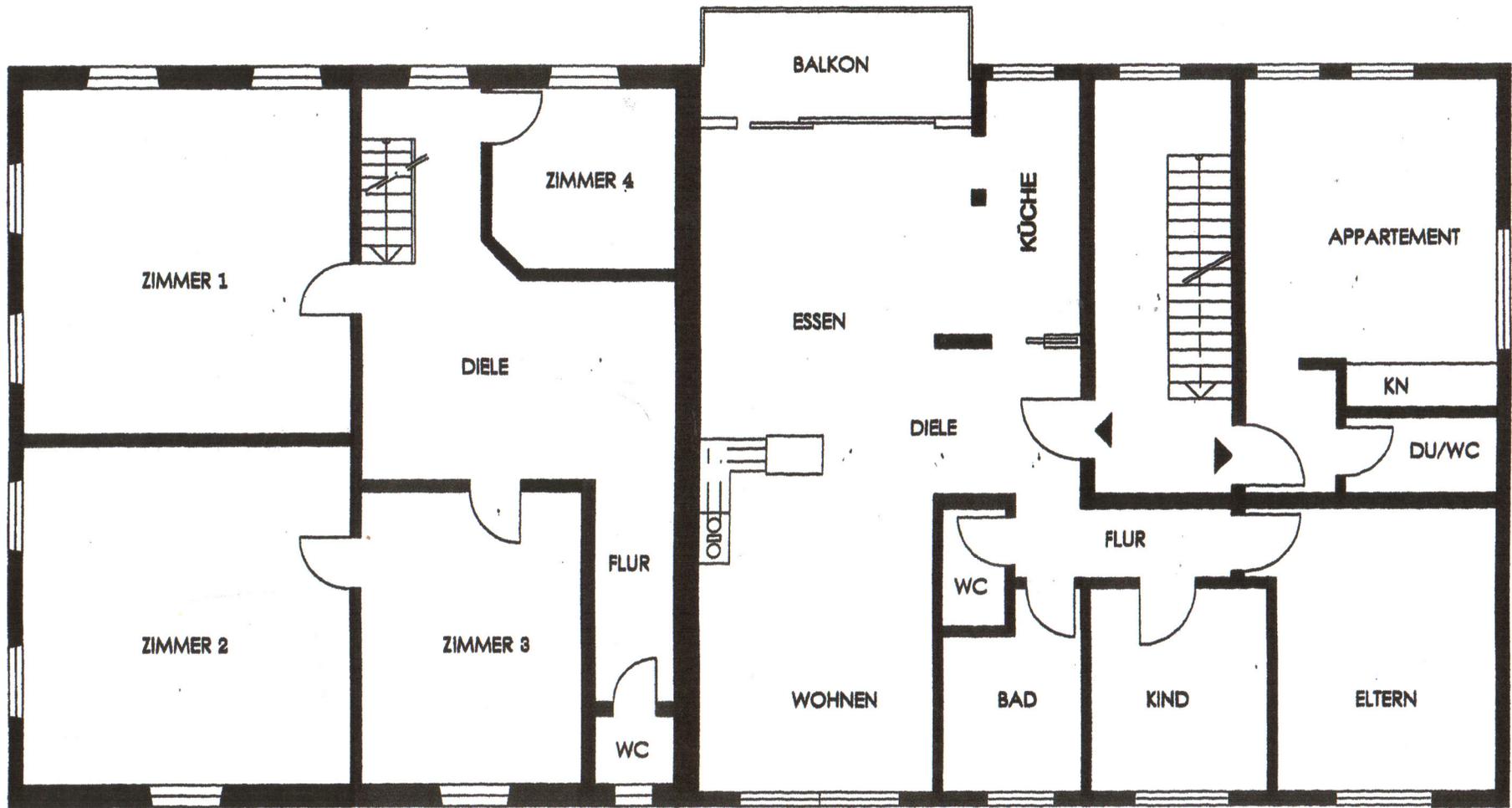
Grundriss Kellergeschoss M 1:100





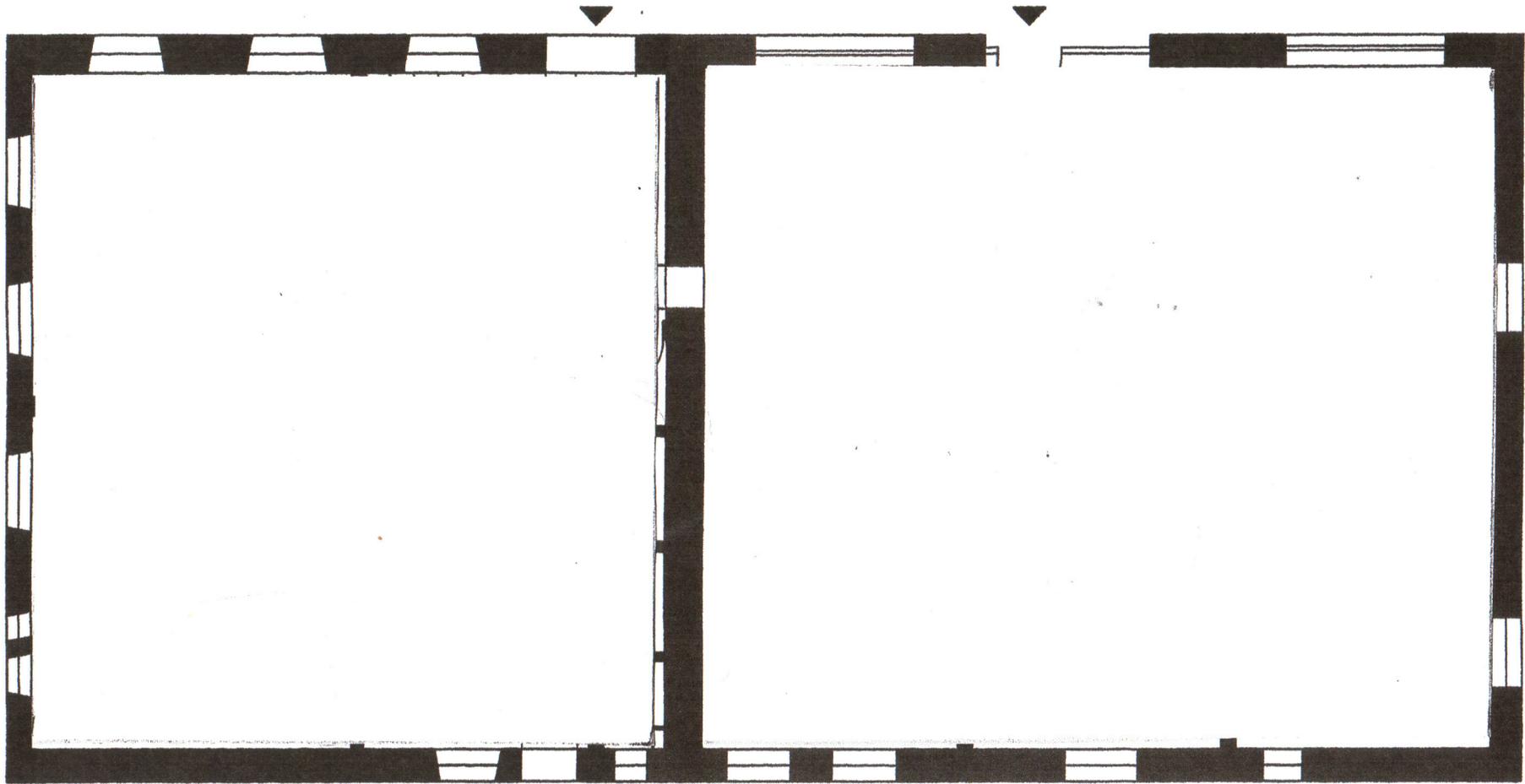
Grundriss Erdgeschoss M 1:100





Grundriss Obergeschoss M 1:100

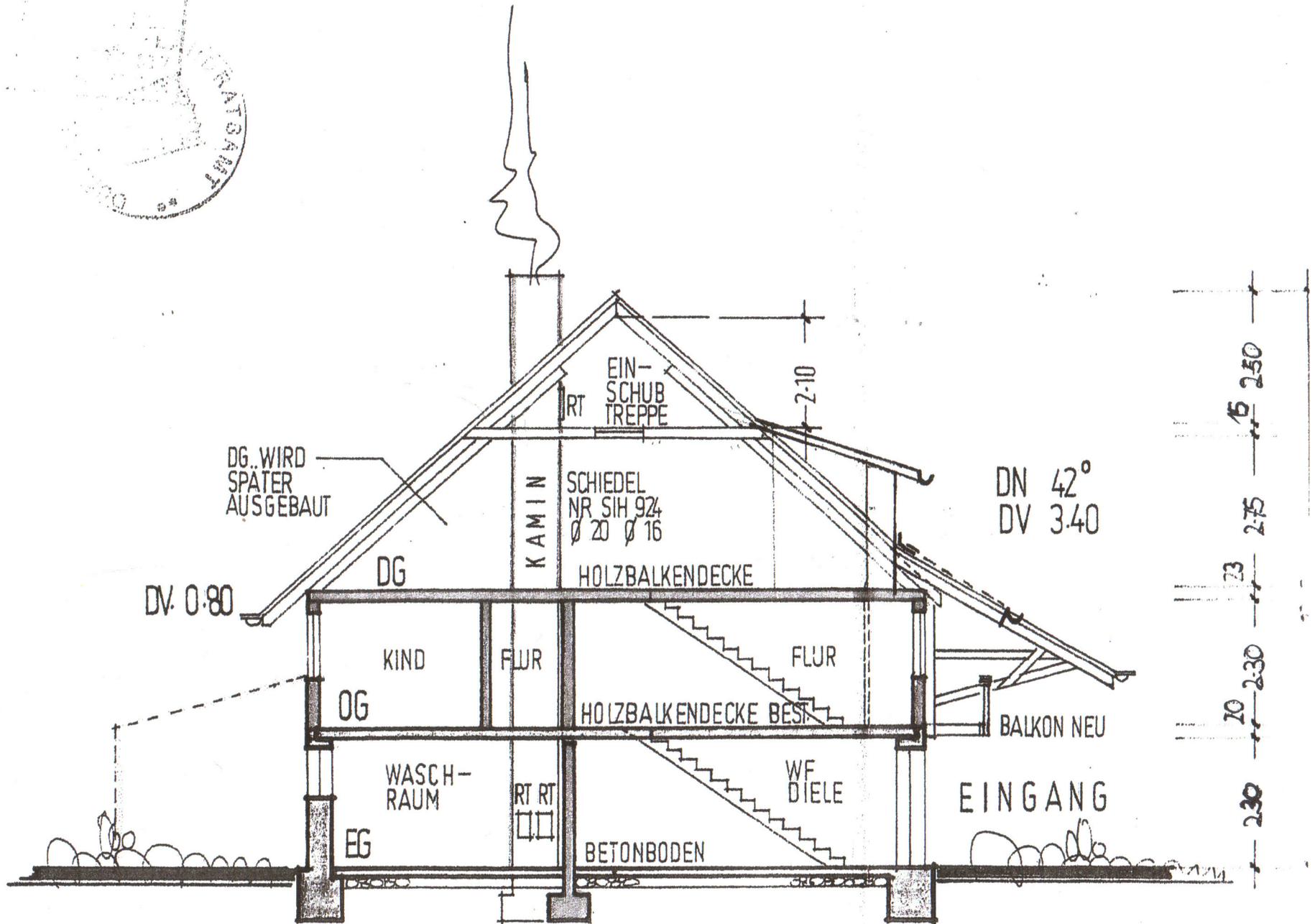
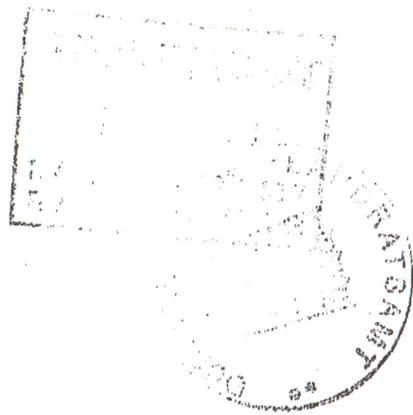




*Dachgeschoss*

M 1:100





WOHNFLÄCHENBERECHNUNG  
NEBENGEBÄUDE!!

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE NACH DIN 283

ALTER ZUSTAND

Erdgeschoss	Scheune		
12.45	x	10.60	131 . 97 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Scheune		
12.80	x	11.30	144 . 64 m <sup>2</sup>
Dachboden			
7.00	x	10.60	74.20
2.40	x	10.60 /2	12.72
			86 . 92 m <sup>2</sup>
GESAMTE NUTZFLÄCHE			363 . 53 m <sup>2</sup>

NEUER ZUSTAND

Erdgeschoss			
Garage 1			
6.16	x	4.03	24 . 82 m <sup>2</sup>
Garage 2			
6.16	x	4.03	24 . 82 m <sup>2</sup>
			49 . 64 m <sup>2</sup>
GESAMTE NUTZFLÄCHE NEUER ZUSTAND			1 . 48 m <sup>2</sup>
./ . 3 % PUTZABZUG			48 . 16 m <sup>2</sup>
REINE NUTZFLÄCHE NEUER ZUSTAND			

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH DIN 283

OBERGESCHOSS APPARTMENT

Wohnen / Schlafen

4.31 x 5.15 22.19  
1.875 x 0.60 1.12 21 . 07 m<sup>2</sup>

Flur

1.76 x 1.80 3 . 16 m<sup>2</sup>

Dusche / WC

2.40 x 1.20 2 . 88 m<sup>2</sup>

GESAMTE WOHNFLÄCHE APPARTMENT

27 . 11 m<sup>2</sup>  
=====

OBERGESCHOSS 3.- ZIMMERWOHNUNG

Wohnen

3.60 x 4.66 16.77  
0.40 x 0.90 0.36 16 . 41 m<sup>2</sup>

Diele

5.61 x 2.31 12.95 12 . 95 m<sup>2</sup>

Küche + Essen

5.61 x 3.07 17.22  
1.61 x 0.93 1.49 18 . 71 m<sup>2</sup>

Eltern

4.44 x 3.50 15.54  
1.10 x 0.85 0.93 15 . 47 m<sup>2</sup>

Kind

3.19 x 2.83 9 . 02 m<sup>2</sup>

Bad

2.20 x 2.50 5.50  
0.69 x 1.05 0.72 6 . 22 m<sup>2</sup>

WC			
1.00 x 1.80			1 . 80 m <sup>2</sup>
Flur			
1.10 x 3.22			3 . 54 m <sup>2</sup>
Balkon 1/4			
4.00 x 2.00	8.00 / 4		2 . 00 m <sup>2</sup>
GESAMTE WOHNFLÄCHE			86 . 12 m <sup>2</sup>
./. § % Putzabzug			2 . 58 m <sup>2</sup>
REINE WOHNFLÄCHE 3.- ZIMMERWOHNUNG			83 . 54 m <sup>2</sup>

BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES NACH DIN 277

NEUER ZUSTAND = ALTER ZUSTAND

ERDGESCHOSS		
12.95 x 11.60 = 150.22 m <sup>2</sup> x 2.50		375 . 55 m <sup>3</sup>
OBERGESCHOSS		
12.95 x 11.60 = 150.22 m <sup>2</sup> x 2.53		380 . 05 m <sup>3</sup>
DACHGESCHOSS		
unausgebaut 1/3		
11.60 + 5.50 / 2 x 2.90 x 12.95 = 321.03 / 3		107 . 01 m <sup>3</sup>
DACHSPITZ		
5.50 x 2.50 / 2 x 12.95 = 88 . 96 / 3		29 . 65 m <sup>3</sup>
GESAMTER UMBAUTER RAUM		892 . 26 m <sup>3</sup>

AUFGESTELLT : SCHMALEGG , DEN 30. NOVEMBER 1992

DER ARCHITEKT :

ARCHITEKTUR  
H.-U. Wilschard  
Schloßhaide 67  
7900 Ravensburg  
Telefon 07 51/92710  
STETTEN

## Wohnflächenberechnung – Haupthaus (Bauernhaus)

---

Keller (Raumhöhe Keller 2,35 m, Gewölbekeller 2,75 m)

Vorderer Keller	6,15 m x 4,95 m	=	30,40	qm
Gewölbekeller	7,85 m x 3,50 m	=	27,47	qm
=====				
Gesamt			57,87	qm

EG – Erdgeschoß (Raumhöhe 2,35 m)

Wohnzimmer	5,00 m x 5,10 m	=	25,50	qm
Diele/Windfang	3,80 m x 4,70 m	=	17,86	qm
Flur	2,40 m x 4,40 m	=	10,56	qm
Küche	5,00 m x 3,40 m	=	17,00	qm
Speisekammer	5,00 m x 1,45 m	=	7,25	qm
Technikraum	1,40 m x 2,17 m	=	3,03	qm
Bad	2,15 m x 1,62 m	=	3,48	qm
Abstellraum + WC	2,10 m x 2,90 m	=	6,09	qm
	2,50 m x 1,90 m	=	4,70	qm
=====				
Gesamt			95,74	qm

OG – Obergeschoß (Raumhöhe 2,45 m)

Zimmer 1	5,40 m x 5,17 m	=	27,91	qm
Zimmer 2	5,20 m x 5,15 m	=	26,78	qm
Zimmer 3	3,50 m x 4,50 m	=	15,75	qm
Zimmer 4	2,85 m x 2,85 m	=	8,12	qm
Diele + WC	gesamt	=	25,90	qm
=====				
Gesamt			104,46	qm

DG – Dachgeschoß (Raumhöhe ca. 3,0 m)

Dachboden	10,90 m x 10,50 m	=	114,45	qm
Dachspitz	10,55 m x 5,90 m	=	62,24	qm
=====				
Gesamt			176,69	qm
./ 50% aufgrund der Dachschrägen			88,34	qm
=====				
Gesamt			88,34	qm

Hinweis: Die Messwerte wurden von privater Hand gemessen und stellen lediglich Richtwerte da.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **13.07.2025**

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2015-000571911

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Wohnhaus mit Anbau (Scheuer)		
Adresse	88263 Horgenzell		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1853 Umbau vorhandene Scheuer 1992		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1996		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	363,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Flüssiggas, Stückholz		
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## 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

Der Energieausweis dient lediglich 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.

Aussteller:

Markus Waldherr  
Gebäudeenergieberater HWK  
Bahnhofstraße 4  
88255 Baienfurt

14.07.2015  
Ausstellungsdatum

  
 Sebastian Feigermayr · Markus Waldherr  
 Bahnhofstr. 4 · 88255 Baienfurt · 0751/49901  
 Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

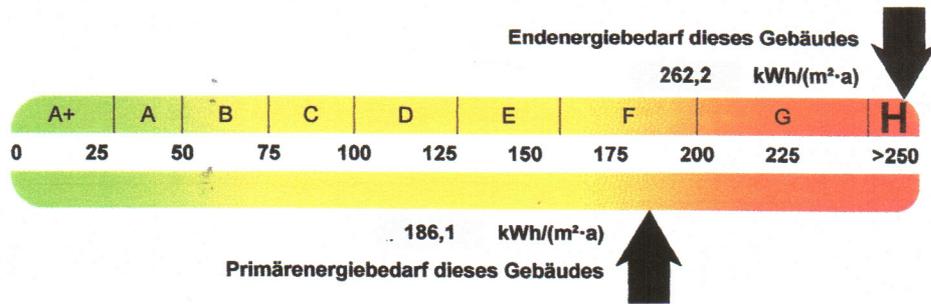
Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2015-000571911

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 39,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 186,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 100,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>4</sup>

Ist-Wert 0,83 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

262,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

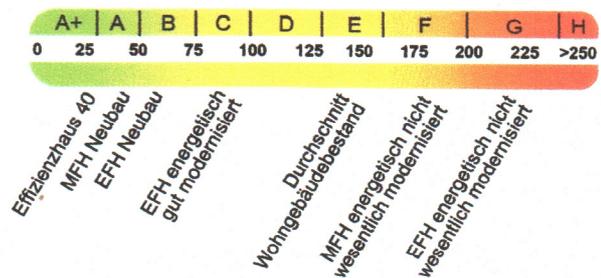
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>4</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

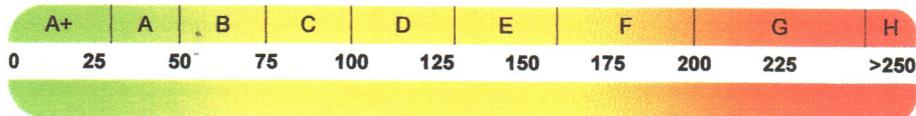
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2015-000571911

3

## Energieverbrauch



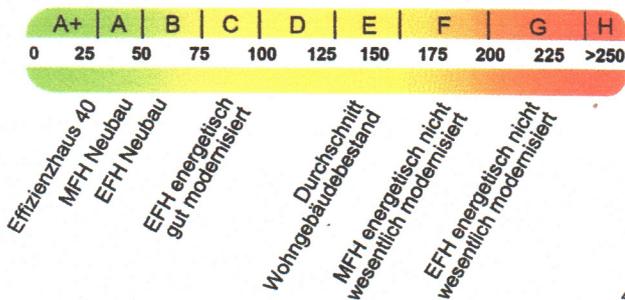
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2015-000571911

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	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke im "Altbau" um 16 cm, WLS 035	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der noch vorhandenen alten Fenster im "Altbau" gegen Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Dämmung der Kellerdecke im "Altbau" von unten um 14 cm, WLS 035	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Erdgas E) Kachelofen (Stückholz) Kachelofen (Stückholz)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Markus Waldherr, Gebäudeenergieberater HWK  
Bahnhofstraße 4, 88255 Baienfurt

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmeleistungen 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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 künftigen zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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