

# Exposé

## Maisonette in Lüssow OT Klein Kordshage

**\*Schwalbenhof\* Wohnungseigentum in idyllischer Lage,  
800 m bis zur Stadtgrenze von Stralsund**



Objekt-Nr. OM-212358

### Maisonette

Verkauf: **222.500 €**

Ansprechpartner:  
Speicher-Projekt-Stralsund GmbH

18442 Lüssow OT Klein Kordshage  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1910	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	119,50 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Wohnungseigentum in einem historischen Backsteingebäude, das inklusive Baugenehmigung umfangreich auf den Einbau von Wohnungen vorbereitet wurde. Sie erwerben mit der Wohneinheit 150/1.000stel Miteigentum an einem 1.090 qm großen Grundstück, sowie das Sondernutzungsrecht an einem Parkplatz vor dem Nordgiebel und an einem ca. 30 m<sup>2</sup> großen Gartenstück auf der Hofseite des Gebäudes. Drei Carport-Stellplätze sind verfügbar und können einzeln hinzu erworben werden.

Werden Sie Teil der Wohnungseigentümergeinschaft "Schwalbenhof".

Ich freue mich, Ihnen exklusives Wohnungseigentum in einer malerischen, ländlichen Umgebung anbieten zu können - und das in nur 7 Kilometern Entfernung vom Stralsunder Hauptbahnhof.. Der Schwalbenhof vereint historische Bausubstanz mit modernen Gestaltungsmöglichkeiten und bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihr Traumapartment nach Ihren individuellen Wünschen zu realisieren. Die Wohnungen im "Schwalbenhof" überzeugen zudem durch einen geringen End Wärmebedarf von nur 66,78 kW/(m<sup>2</sup>\*a).

In drei Wohnungen kann ein großes Zimmer in zwei kleinere geteilt werden, wodurch eine 5-Zimmer-Wohnung entsteht.

Das Gebäude wurde vollständig statisch saniert, inklusive fachgerechter Fixierung eines Setzungsrisse an der Nordwestecke. Dachstuhl und Dachdeckung sind komplett erneuert. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Regenwasser, Frisch- und Abwasser) wurden den neuen technischen Anforderungen entsprechend neu verlegt und bereits anschlussfertig bis ins Obergeschoss installiert.

Am Freitag, den 26.07.2018 berichtete die Ostsee-Zeitung anlässlich des Richtfestes unter dem Titel „Wohnen im Pferdestall“ darüber. Pferde gibt es hier nicht mehr, aber jede Menge Schwalben, woraufhin ich beschloss, das Projekt in „Schwalbenhof“ umzubenennen. Rauchschwalben heißen so, weil sie früher in den weiten Rauchabzügen der Häuser genistet haben und auch heute noch nur innerhalb von Gebäuden nisten. Mehlschwalben nisten auch außerhalb unter Dachüberständen.

Ursprünglich sollten 2 Ferienwohnungen in den Stall gebaut werden, aber dann habe ich kurzerhand den Stall den Schwalben geschenkt. Eigentlich ist er jetzt doch Ferienwohnung geworden. Im Sommer für die Schwalben und im Winter für die Fledermäuse.

Das Haus ist in 8 Eigentumseinheiten aufgeteilt. 7 davon sind für Wohnungen vorgesehen und die achte ist der noch original erhaltene Stallbereich im Erdgeschoss, der als Gewerbeeinheit ausgewiesen ist, aber nur als Lagerraum benutzt wird und im Sommer das „Ersatzhabitat“ für die streng geschützten Rauchschwalben darstellt.

Schon vor der Sanierung wohnten einige Schwalben im Stall und einige im Dach. Wir haben schon vor der Rückkehr der Schwalben im Frühjahr mit der Dachsanierung begonnen, um keine Nester zu zerstören und dafür gesorgt, dass alle Lüftungsöffnungen im Stall offen waren, die von den Schwalben als katzensicheren Ein- und Ausflug dienen, sodass der Umzug gut geklappt hat.

## Ausstattung

Im Preis nicht enthalten sind die Leistungen, die ich Ihrer persönlichen Entscheidung und Ausführung durch Firmen oder in Eigenleistung überlassen möchte wie Malerarbeiten, Fußbodenbeläge, Wandfliesen, Sanitärobjekte, Art der elektrischen Ausstattung (Smarthome oder herkömmlich) und dem Erscheinungsbild aller sichtbaren Wand- und Deckenflächen inkl. der vorhandenen Holzbalken, Pfetten, Ständer, Kopfbänder etc.

Als Anschauungsbeispiel schauen Sie sich bitte die Fotos der schon bewohnten Wohnung im Erdgeschoss am Ende der Bildergalerie an.

Auf dem Hof wurde ein dem Bedarf entsprechender großer Gasspeicher vergraben, die Leitung bis in den Teilkeller verlegt, in dem seit 2 Jahren eine Brennwerttherme sparsam und zuverlässig Wärme liefert. Diese sollte durch eine Luftwärmepumpe ergänzt werden, die aus Effizienzgründen den Heizungsbetrieb ab Außentemperaturen über 0 übernehmen soll.

Außerdem bietet eine solche Hybridheizung mit 2 Wärmeerzeugern eine hohe Ausfallsicherheit.

Ebenfalls steht vor dem Haus eine neue Hausanschlusssäule, für die extra eine neue, ausreichend dimensionierte Stromleitung verlegt werden musste und im Teilkeller warten bereits die Verteilerschränke für die Wohnungen, den Allgemeinstrom und für mögliche Photovoltaik und Ladesäulen für E-Autos.

Die Warmwasserversorgung für Küche, Wannen- und Duschbad erfolgt dezentral mit je einem leistungsfähigen Durchlauferhitzer pro Wohnung, sodass nur die Heizung über Wärmemengenzähler zentral abgerechnet wird, während Sie die Warmwasserbereitung direkt mit einem Stromanbieter Ihrer Wahl abrechnen können.

Ein weiterer Vorteil dieser Anlagenart ist, dass es keine Wärmeverluste des Wassers auf dem Weg zu Ihrer Dusche und auch keine Stand Verluste gibt und das Wasser sofort mit der von Ihnen gewünschten Temperatur zur Verfügung steht.

Die untere Ebene der Maisonette Wohnung soll eine Fußbodenheizung erhalten, während für das Dachgeschoss Röhrenradiatoren vorgesehen sind, die in erster Linie Strahlungswärme abgeben und damit die Staubaufwirbelung von Konvektorheizkörpern vermeiden und leichter zu reinigen sind.

Das ca. 350 m<sup>2</sup> große, flach geneigte Dach bietet sich zum Aufbau einer Photovoltaikanlage an.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigung und Kontakt

Schauen Sie sich gerne das Objekt und die Lage an. Für Fragen und nähere Informationen kontaktieren Sie mich bitte per E-Mail. Ich freue mich darauf, etwas über Sie zu erfahren und hoffe, dass Sie mich bereits durch diese persönliche Annonce ein wenig kennengelernt haben.

Joachim Geiling

Dipl. Ing. Architect und Geschäftsführer

Speicher-Projekt-Stralsund GmbH

gegründet 2002

HRB 6511

## Lage

Als ich zum ersten Mal nach Klein Kordshagen fuhr, um den zukünftigen Schwalbenhof zu besichtigen, war ich überrascht, dass die Entfernung zum Einkaufszentrum Ostseecenter (Langendorfer Berg) nur 3 km betrug und die Entfernung zur Ortsgrenze Stralsund nur 800 Meter.

Am Ortseingang fiel mir neben dem Sackgassenschild und dem 30 km/h Schild auch ein Hinweisschild auf Elchwechsel auf. Elche habe ich hier noch nicht gesehen, aber Rehwild und Füchse vor und im Ort. Am sichersten fährt man bereits mit beginnender Dämmerung schon weit vor dem Ort mit mäßiger Geschwindigkeit.

Auch das 30 km/h Schild sollte man unbedingt beachten, weil die Kinder hier gewohnt sind, auf der Straße zu spielen und Fahrrad oder Roller zu fahren, wie ich es noch aus meiner Kindheit kenne und die Bewohner des Ortes, die ich inzwischen als durchgängig nett kennen gelernt habe, machen gerne einen Spaziergang auch mit Kinderwagen, weil es keinen Durchgangsverkehr gibt.

Am Ende des Ortes, an dem rechter Hand imposant der Schwalbenhof um 1m erhöht aufragt, biegt die Straße, die ab jetzt Hof heißt, nach rechts ab und führt einmal ums Karree zurück auf die Dorfstraße. Linker Hand sieht man jetzt im Sommer etwas versteckt hinter den Linden,

die auf dem vorgelagerten Rondel stehen, das Gutshaus Klein Kordshagen, was mit dem Lindenrondell unter Denkmalschutz steht.

An der Ecke verschwindet die Straße als Feldweg im Wald, der weiter nach Krönnevitze und Duvendiek bis zur L21 führt, von wo es nur noch 30 km bis Zingst sind, was inzwischen immer mehr Fahrradfahrer als Geheimtip für sich als Abkürzung entdeckt haben.

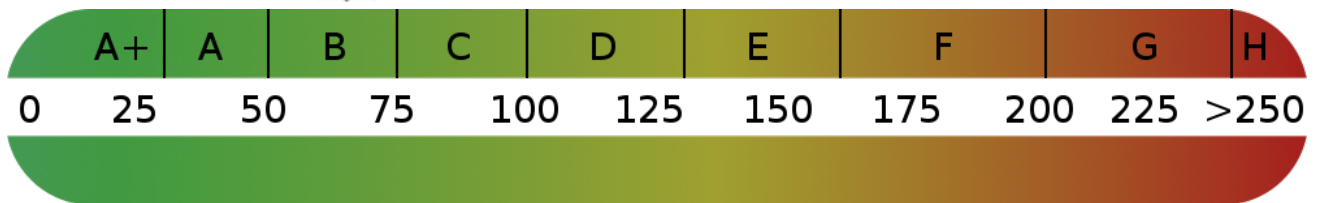
Ich war bereits bei meinem ersten Besuch vom Schwalbenhof, aber auch von der schönen Situation und Umgebung am Ortsende so angetan, dass ich mich spontan in das Haus und den Ort verliebt habe.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,78 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



zukünftige Nordostansicht

# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnraum im OG



Blick vom Wohnraum im OG

# Exposé - Galerie



Blickrichtung Galerie im DG



Blick in den Schlafraum im DG

# Exposé - Galerie



Aussicht nach Norden



Winterblick Richtung Gutshaus



# Exposé - Galerie



Aussicht nach Ostnordost



Aussicht nach Westen

# Exposé - Galerie



Heizungskeller u. E-Verteilung



Blick nach Stralsund vom Dach

# Exposé - Galerie



Blick zum Ortseingang vom Dach



Blick auf den Waldweg vom Dach

# Exposé - Galerie



Zimmer der Erdgeschosswohnung



Zimmer der Erdgeschosswohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer der Erdgeschosswohnung



Zimmer der Erdgeschosswohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer der Erdgeschosswohnung



Zimmer der Erdgeschosswohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer der Erdgeschosswohnung



Zimmer der Erdgeschosswohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer der Erdgeschosswohnung



Zimmer der Erdgeschosswohnung



# Exposé - Galerie

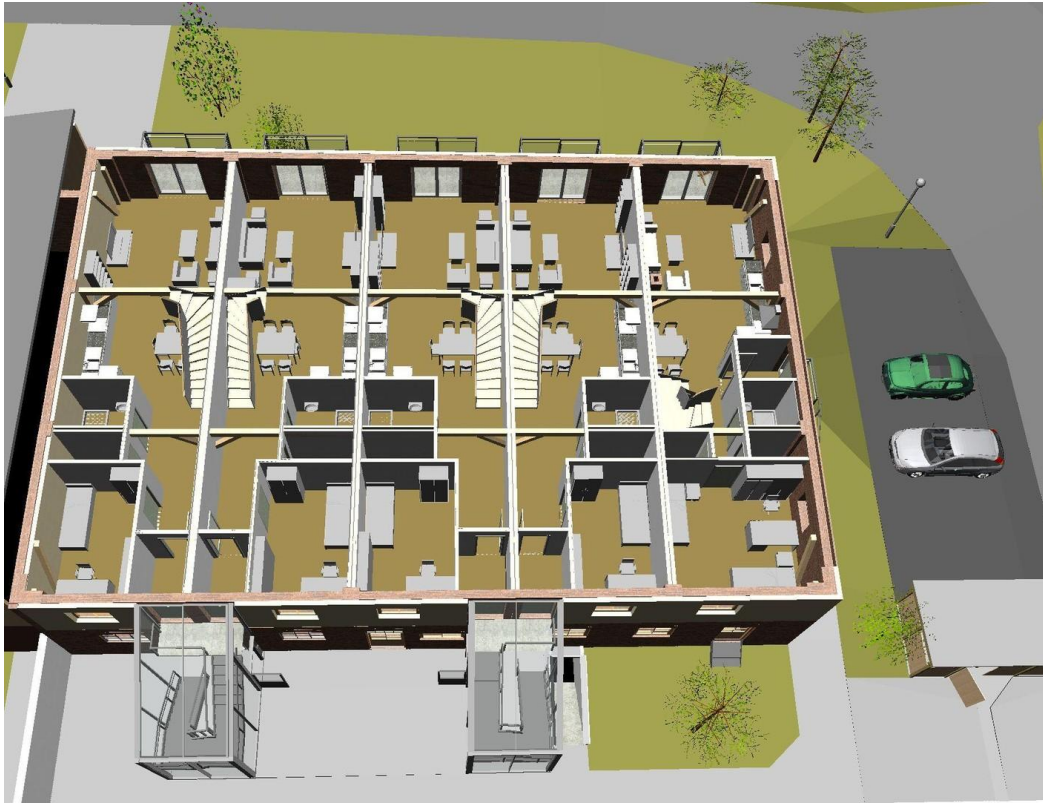


Zimmer der Erdgeschosswohnung



Zimmer der Erdgeschosswohnung

# Exposé - Grundrisse



OG des Haus = EG der Wohnung



DG des Haus = OG der Wohnung

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2022-004036854

Gültig bis: 10.04.2032

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reiheneckhaus		
Adresse	Hof 11, 18442 Lüssow Ortsteil Klein Kordshagen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021, 2022		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (An)	1016,52 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Flüssiggas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Solaranlage	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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

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.

Aussteller

### Harsche-Energieberatung

Inh. Roland Harsche

(geprüfter Gebäudeenergieberater

Öko-Zentrum NRW)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

11.04.2022

Ausstellungsdatum

  
Roland Harsche  
geprüfter Gebäudeenergieberater  
Öko-Zentrum NRW

Unterschrift des Ausstellers

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

<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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

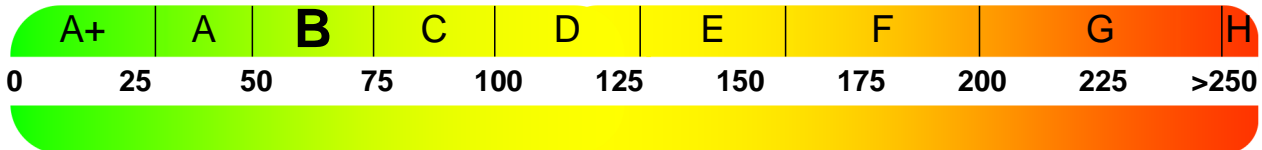
Registriernummer <sup>2</sup> MV-2022-004036854  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 25,17 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
66,78 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)



95,01 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 95,01 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 66,70 kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert 0,44 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert 0,45 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]

66,78

kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
		%
		%
		%

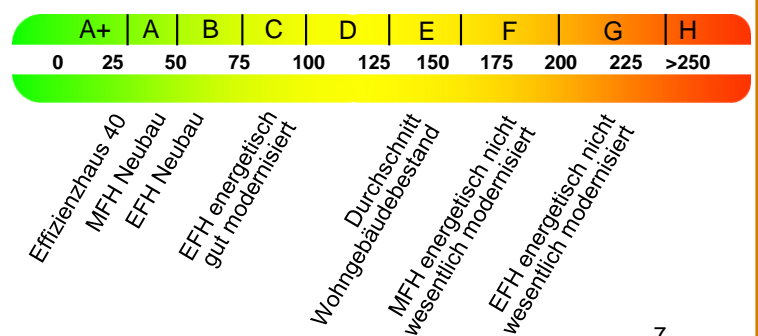
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

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 <sup>4</sup>



7

## 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 (AN), 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 Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

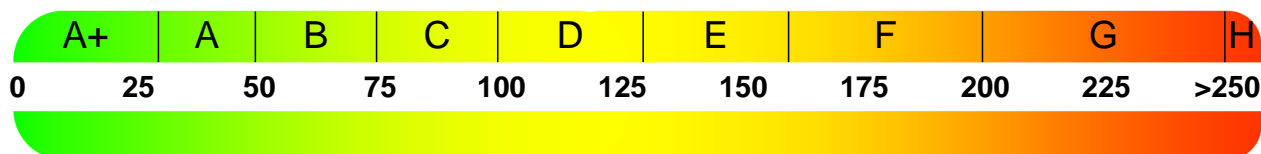
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2022-004036854

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

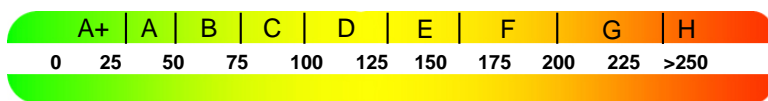
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

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



- Effizienzhaus 40
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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> 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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2022-004036854

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## 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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## 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 Wärmegevinne 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