

# Exposé

## Einfamilienhaus in Bad Zwischenahn

### Einfamilienhaus Bad Zwischenahn



Objekt-Nr. **OM-297887**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **420.000 €**

26160 Bad Zwischenahn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	601,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Allgemein

Dieses schöne Einfamilienhaus wurde 1995 als Kleinsiedlerhaus errichtet. Die soliden, energetisch hochwertigen Außenwände (d = 45 cm = 11,5 cm Verblender + 4,5 cm Luftschicht + 24 cm Poroton + 5 cm Dämmung) und der Speckstein-Kachelofen im Wohnzimmer sorgen in der Übergangszeit für ein angenehmes Wohnklima. Wenn es denn kälter wird hilft die sparsame Gasheizung nach.

Die Fußböden von Diele und Küche im Erdgeschoss, sowie vom Bad im Dachgeschoss werden über den Heizungsrücklauf beheizt.

Im Wohnzimmer ist der Boden vor dem Specksteinofen gefliest, der Rest des Raumes ist mit freundlichem Parkett ausgelegt. Im Dachgeschoss sind der Flur und die Schlafräume durch den Korkbelag wunderschön fußwarm.

Die Wohnräume, die Küche und das Bad sind mit Jalousien (teilweise elektrisch) und Fliegengitter ausgerüstet.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit Kraftstromanschluss und ein extra Wirtschaftsraum. Außerdem gibt es eine Regenwasserzisterne für die Gartenbewässerung.

### Erdgeschoss

Der Eintritt ins Haus erfolgt über den Haupteingang. Der Windfang, mit großzügiger Garderobe und Zugang zur Gästetoilette, führt zur Diele. Von hier aus erreichen sie einen Wirtschaftsraum, die Küche, das Wohnzimmer und über eine helle Holzterasse die erste Etage.

Der Wirtschaftsraum, mit Zugang zum nördlichen Teil des Gartens, besitzt ein Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss.

Die Küche bietet genügend Platz für Einbauküche und Essplatz. Über die Küche haben sie Zugang zu einem kühlen Vorratsraum mit reichlich Stauraum für die alltäglichen Dinge.

Bodentiefe Türelemente zu den Terrassen machen das Wohn- und Esszimmer zum lichtdurchfluteten Herzstück dieses Wohngebäudes. Satellitenanlage und WLAN sorgen für ungetrübtes mediales Vergnügen. Der nach Süden ausgerichtete Garten mit Terrasse laden zu Grillabenden und Sonnenbädern ein. Die Heckenbepflanzung zum Tonkuhlenweg bietet hervorragenden Sichtschutz.

### Dachgeschoss

Eine Holzterasse führt von der Diele im Erdgeschoss in den Flur des Dachgeschosses. Von hier aus erreichen Sie vier Zimmer, das Bad und über eine klappbare Treppe den Dachboden.

Nach Norden hin befindet sich (laut Grundriss) das Elternschlafzimmer und ein Gästezimmer/Hobbyraum. Beide bieten ein sehr schönen Blick auf die weiten Wiesen um die Dwobäke. Die beiden Zimmer auf der Südseite bieten zusätzlichen Raum und werden von einer voll verglasten Loggia abgeschlossen. Bei schlechtem Wetter lässt es sich hier wunderbar ausspannen.

Auf dem gut gedämmten Dachboden befindet sich die Heizungsanlage und weiterer Stauraum.

## Ausstattung

- Einfamilienhaus

- Bauart: Wohngebäude, Massivbau

- Zimmer: 5 + Küche + Bad + Gästetoilette +

Wirtschaftsraum 1 + Hauswirtschaftsraum +

Dachboden

- Heizung: Gasheizung (ca. 10 Jahre alt),  
Specksteinofen
- Energieausweis vom 20. Juli 2022: „C“, 82,2 kWh/  
(m<sup>2</sup>\*a)
- Garage mit Kraftstromanschluss und Zugang zu  
Wirtschaftsraum 2
- Regenwasserzisterne
- Für die Auffahrt zur Garage ist im Grundbuch eine  
Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) eingetragen.
- Grundstücksgröße: 601 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert: 370,00 € / m<sup>2</sup>
- Einheitswert für Grundsteuer ab 2025: 390000,00 €

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Lagebeschreibung

Diese Immobilie liegt direkt an der Stadtgrenze zu Oldenburg in der ruhigen Bauernschaft Bloh-Süd. Bloh gehört zur Gemeinde Bad Zwischenahn.

Die moderne Großstadt, mit Rad oder ÖPNV in ca. 25 Minuten zu erreichen, bietet Einkaufsmöglichkeiten und jede Menge kulturelle Höhepunkte. Auf der anderen Seite lockt das Erholungsgebiet Ammerland mit Wäldern, Mooren und dem Zwischenahner Meer – alles per Rad oder zu Fuß erreichbar.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



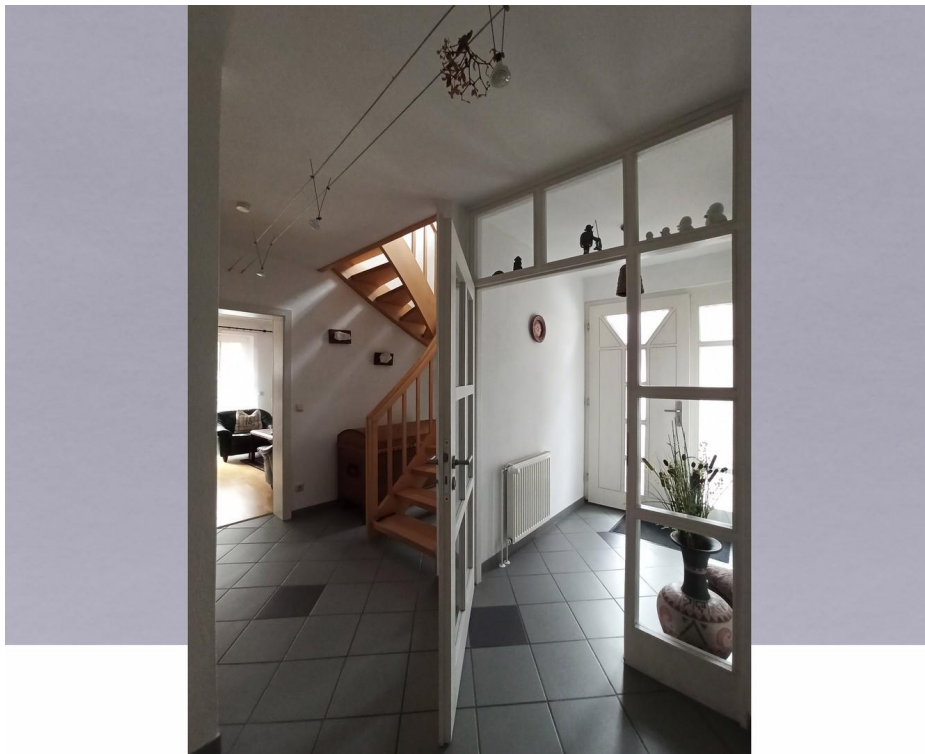
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



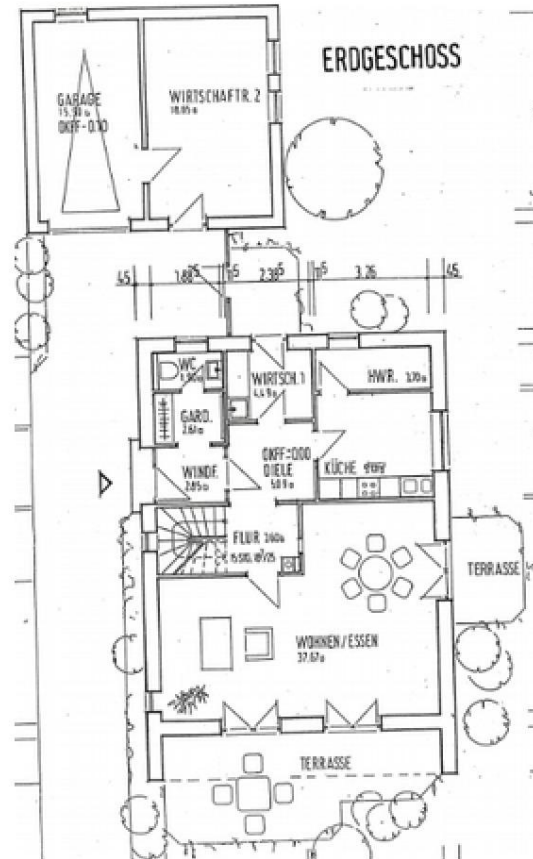
# Exposé - Galerie





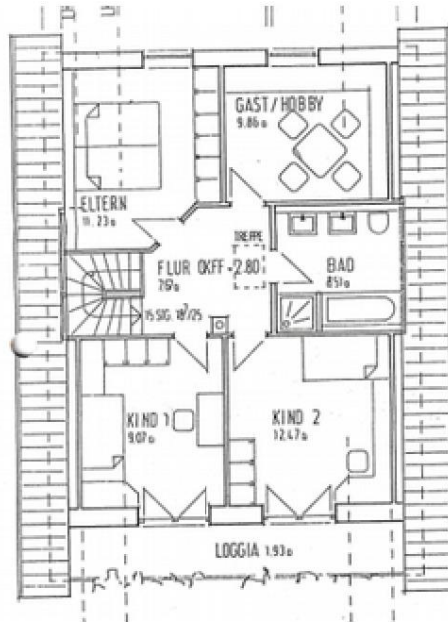
# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283:

### Wohnfläche

#### Erdgeschoss

Windfang	1,885 x 1,510	2,85 qm
Garderobe	1,885 x 1,385	2,61 qm
WC	1,885 x 1,010	1,90 qm
Diele	2,385 x 2,135	5,09 qm
Küche	3,260 x 2,885	9,41 qm
HW-Raum	3,260 x 1,135	3,70 qm
Wohnen / Essen	7,760 x 3,885	
	+ 3,760 x 2,000	37,67 qm
Flur / Treppe	2,010 x 1,885	
	- 0,500 x 0,375	3,60 qm

#### Summe Erdgeschoss

**66.83 qm**

Flur	2,885 x 1,885	
	- 0,365 x 0,375	7,67 qm
	<small>(2,760 + 1,700) / 2 x 1,060</small>	
Bad	2,885 x 2,950	8,51 qm
Eltern	3,635 x 3,070	
	<small>(3,000 + 1,935) / 2 x 1,065</small>	
	- 0,300 x 3,200	
	- 1,000 x 3,200 / 2	11,23 qm
Gast / Hobby	3,710 x 3,070	
	- 1,000 x 3,070 / 2	9,86 qm
Kind 1	3,335 x 3,885	
	- 1,000 x 3,885	9,07 qm
Kind 2	3,710 x 3,885	
	- 1,000 x 3,885 / 2	12,47 qm
Loggia	3,710 x 3,885	
	- 1,000 x 3,885 / 2	1,93 qm

#### Summe Dachgeschoß

**60.74 qm**

#### Gesamt-Wohnfläche

127,57 qm

-3%

- 3,83 qm

**123,74 qm**

### Nutzflächen

Wirtschaftsraum 1	2,385 x 1,885	4,50 qm
Wirtschaftsraum 2	3,385 x 5,510	18,65 qm
Garage	2,885 x 5,510	15,90 qm

#### Gesamt-Nutzfläche

39,05 qm

-3%

- 1,17 qm

**37,88 qm**

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

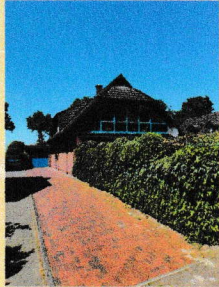
Gültig bis: 07.06.2033

Registriernummer:

NI-2023-004579181

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Tonkuhlenweg 12 26160 Bad Zwischenahn		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	147,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas LL, Stückholz		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

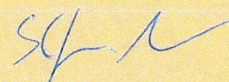
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 08.06.2023

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

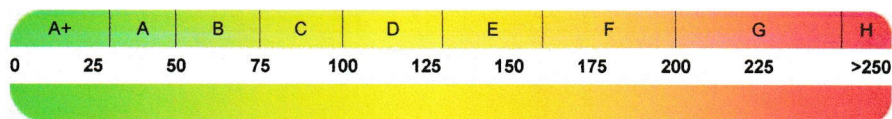
Registriernummer:

NI-2023-004579181

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

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

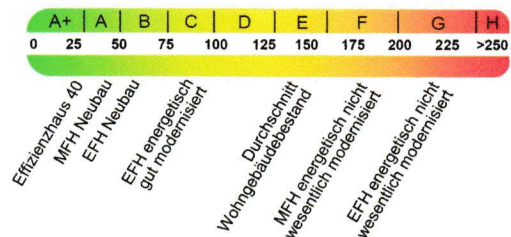
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

### 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>



### 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

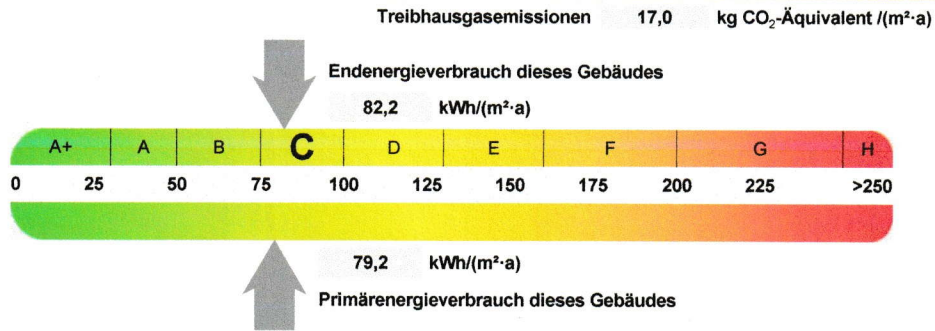
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2023-004579181

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

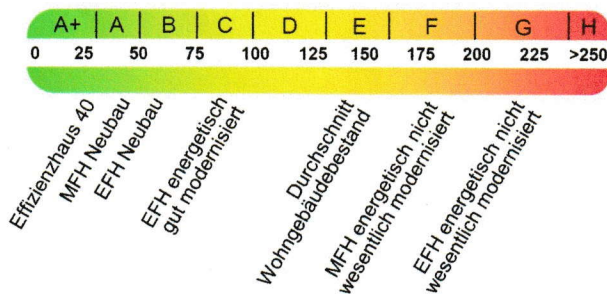
82,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.05.2018	30.04.2021	Erdgas LL	1,10	27433	8856	18577	1,19
01.05.2018	30.04.2021	Stückholz	0,20	4652	—	4652	1,19

weitere Einträge in Anlage

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



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 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 ( $A_{n,i}$ ) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2023-004579181

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	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Schornsteinfegen und mehr..., Stefan van Mark  
Waidmannsweg 11, 26689 Apen

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

Das Baujahr der Heizung wurde am Typenschild abgelesen.  
Als Baujahr des Gebäudes wurde das Planungsjahr genommen. Die Wohnflächenberechnung wurde im Januar 1994 erstellt.

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 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 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.

### 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 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 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 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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Einfamilienhaus  
 Straße: Tonkuhlenweg 12  
 PLZ / Ort: 26160 Bad Zwischenahn  
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude  
 Nutzfläche: 147,60 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 123,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 1

#### Energieverbrauch

##### System 1:

Energieträger: Erdgas LL  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.05.2018	30.04.2019	11148	10043	7091	70,6	2952	29,4
01.05.2019	30.04.2020	9274	8355	5403	64,7	2952	35,3
01.05.2020	30.04.2021	10029	9035	6083	67,3	2952	32,7

##### System 2:

Energieträger: Stückholz  
 Einheit: rm  
 Energieinhalt: 2326,00 kWh / rm

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		rm	kWh	kWh	%	kWh	%
01.05.2018	30.04.2019	1,00	2326	2326	100,0	0	0,0
01.05.2019	30.04.2020	1,00	2326	2326	100,0	0	0,0
01.05.2020	30.04.2021	0,00	0	0	0,0	0	0,0

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 26160  
 Ort: Bad Zwischenahn

**Leerstände**

- keine -

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert****System 1:**

Abrechnungszeitraum: 01.05.2018 - 30.04.2021  
Kennwert: 69,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**System 2:**

Abrechnungszeitraum: 01.05.2018 - 30.04.2021  
Kennwert: 12,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Gesamtes Gebäude:**

Abrechnungszeitraum: 01.05.2018 - 30.04.2021  
Kennwert: 82,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)