

# Exposé

## Wohnen in Sponholz

### Modernes Holz-Blockbohlenhaus mit großem Grundstück (ehem. Gärtnerei)



Objekt-Nr. OM-299382

#### Wohnen

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Sandra Uhte  
Telefon: 0152 8386959

Roosenweg 2  
17039 Sponholz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Grundstücksfläche 13.000,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das angebotene Objekt wurde als Gärtnerei betrieben. Entsprechend dieser Anforderungen wurde auch das Gelände aufgeteilt und es gibt zahlreiche Bewässerungs- und Stromanschlüsse.

Das gesamte Grundstück umfasst 1,3 Hektar Fläche und ist sehr gepflegt. Neben einer kleinen Streuobstwiese mit Aprikosen-, Apfel-, Pfirsich-, Kirsch-, Pflaumen-, Quitten- und Maulbeerbäumen gibt es Wiesen mit einer großen Eiche, einer Kastanie sowie einem Walnussbaum. Außerdem gibt es einen natürlichen Teich.

Das Haupthaus ist ein Massivholzhaus der renommierten Firma Honka®. Es wurde 1994 erbaut und 2019 komplett saniert. Im Zuge der Sanierung wurde auch eine Photovoltaik-Anlage inkl. Stromspeicher installiert.

Nutzfläche: 102 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 84 m<sup>2</sup>

Zentrales Element des Hauses ist der wunderschöne große Kamin im Haus, der durch die offene Raumgestaltung nahezu alle Räume beheizen kann, wenn man bspw. die eingebaute Klimaanlage nicht nutzen möchte.

Neben dem Hauptgebäude gibt es u.a. 4 Garagen sowie weitere Außenstellplätze und Gewächshäuser.

-> Die Photovoltaik Anlage erwirtschaftete seit 2019 im Durchschnitt jährlich gut 23.000 kWh.

-> Weitere Energieträger sind Holz-/Holz-Hackschnitzel.

Zu meiner Person:

Ich bin Frau Uhte, die Assistentin des Verkäufers, und übernehme den Erstkontakt bis hin zur Vergabe der Besichtigungstermine. Bei Fragen kontaktieren Sie mich gern.

Schauen Sie sich hier unseren Film zum Grundstück an:

<https://drive.google.com/file/d/1LIRBO6mm4u9ze2OfkqMW7XxwFJNhDJMR/view>

Objektdaten:

-> Objekttyp: Einfamilienhaus

->Vermarktungsart: Kauf

-> Wohnfläche: ca 85 m<sup>2</sup>

-> Anzahl Zimmer: 2

-> Anzahl Schlafzimmer: 2

-> Anzahl Badezimmer: 1

-> Grundstückgröße: ca. 13.000 m<sup>2</sup>

-> Baujahr: 1994

-> Zustand: gepflegt

-> Energieausweis: Bedarfsausweis

-> Energiebedarf: 115,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

-> Energieausweis gültig: 18.05.2031

-> Baujahr It. Energieausweis: 1994

- > wesentlicher Energieträger: Holz/Holz-Hackschnitzel
- > Jahr der letzten Modernisierung: 2019
- > Befeuerung: Kohle, Holz, Strom
- > Heizungsart: Ofenheizung, Elektr.-Durchlauferhitzer
- > Etagenzahl: 1,5 - offen, Haus-Galerie
- > Kabel: Sat TV Ja
- > Balkon: Ja
- > Terasse: Ja
- > Stellplatzart: Garage
- > Dachform: Satteldach
- > Bauweise: Holz
- > Küche: Einbauküche, offene Küche, Ja

## Sonstiges

- Photovoltaik-Anlage mit Stromspeicher (Installation war 2019, Anschaffungspreis 140.000 €)
- Holz-/Holz-Hackschnitzel Heizung
- Klimaanlage
- Kaminofen
- Holz-Dielen
- Einbauküche
- Glasfaser-Internet-Anschluss
- Bewässerungs- und Stromanschlüsse auf dem gesamten Grundstück

## Lage

Film zum Grundstück:

<https://drive.google.com/file/d/1LIRBO6mm4u9ze2OfkqMW7XxwFJNhDJMR/view>

Das Grundstück ist sehr ruhig gelegen. Es ist für Naturliebhaber:innen ein absolutes Paradies oder auch für ein handwerkliches Unternehmen.

Im nahegelegenen Neubrandenburg (ca. 9 km) finden sich so ziemlich alle Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Einkaufszentren, Baumärkte etc.), die benötigt werden sowie medizinische Versorgung (Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken). Neubrandenburg ist als familienfreundliche und Sportstadt bekannt. Als drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern finden sich in ihrem Einzugsgebiet außerdem verschiedene Erholungs-, Sport- und Freizeitangebote. Ein absoluter Traum ist der von wunderschönen Wäldern umgebene große Tollensesee, der zur Mecklenburger Seenplatte gehört.

Auch die Ostsee ist nicht weit entfernt: In ca. 1 Stunde Autofahrt ist man bereits auf der schönen Insel Usedom.

Und wer sich dann doch mal nach der Großstadt sehnt, kommt über die nahe gelegene Autobahn 20 in ca. 2 Stunden in die Bundeshauptstadt Berlin.

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



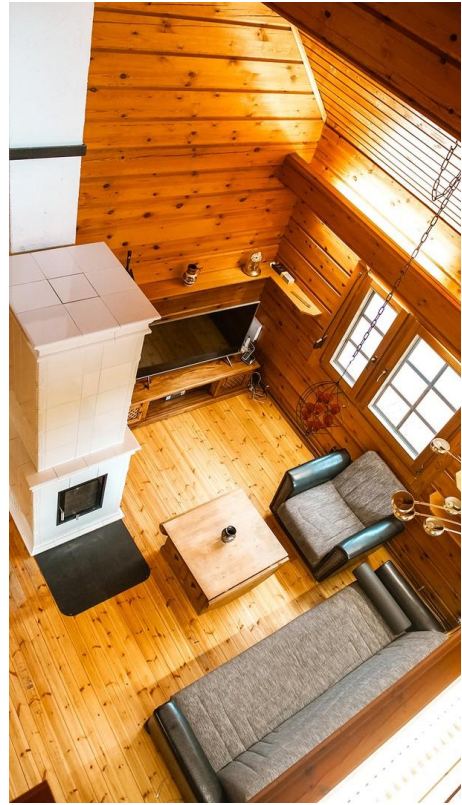


# Exposé - Galerie



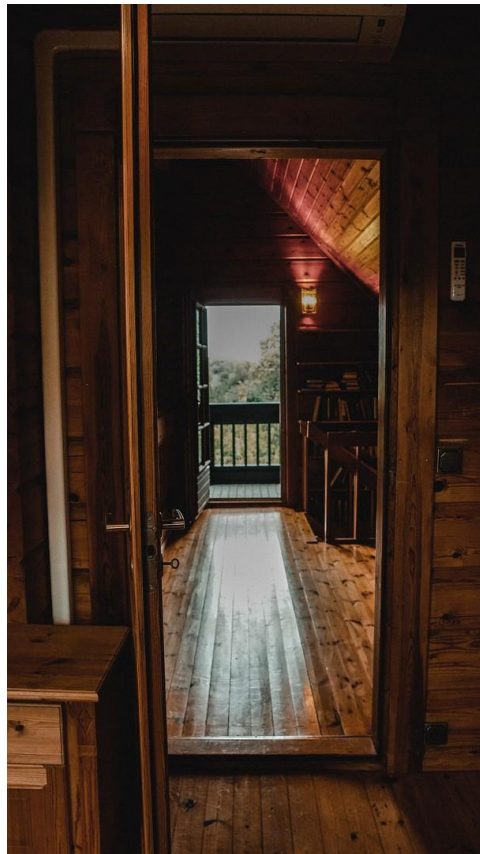


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



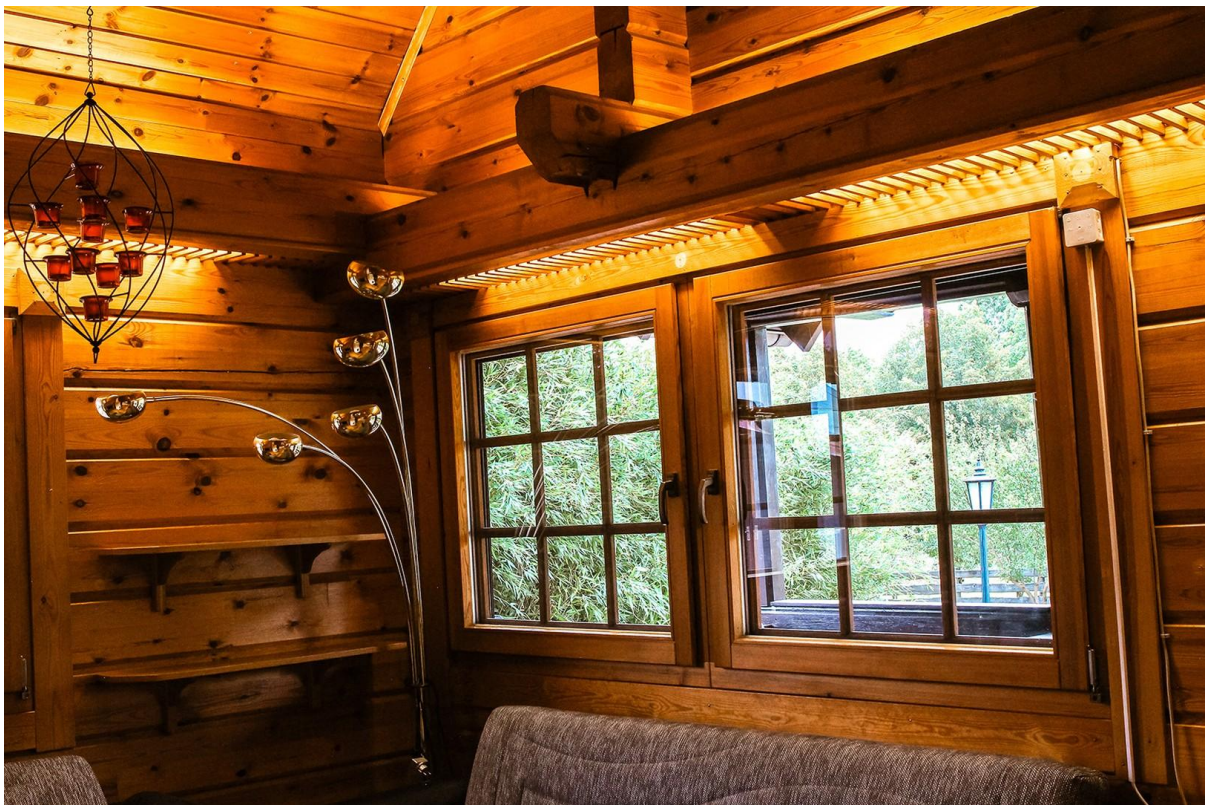


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



## OBJEKTDATEN

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Grundstückgröße	ca. 13.000 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	115,6 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieausweis gültig	18.05.2031



# Exposé - Galerie

Baujahr lt. Energieausweis	1994
wesentlicher Energieträger	Holz/Holz-Hackschnitzel
Jahr der letzten Modernisierung	2019
Befuerung	Kohle, Holz, Strom
Heizungsart	Ofenheizung, Elektr.-Durchlauferhitzer
Etagenzahl	1,5
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Stellplatzart	Garage
Dachform	Satteldach
Bauweise	Holz
Küche	Einbauküche, offene Küche, Ja



Holz in Perfektion



**Gemütlichkeit auf höchstem Niveau:**

**Die warme Farbe des Holzes, die schöne Verarbeitung und der natürliche Geruch laden zum Wohlfühlen ein.**



# Exposé - Galerie

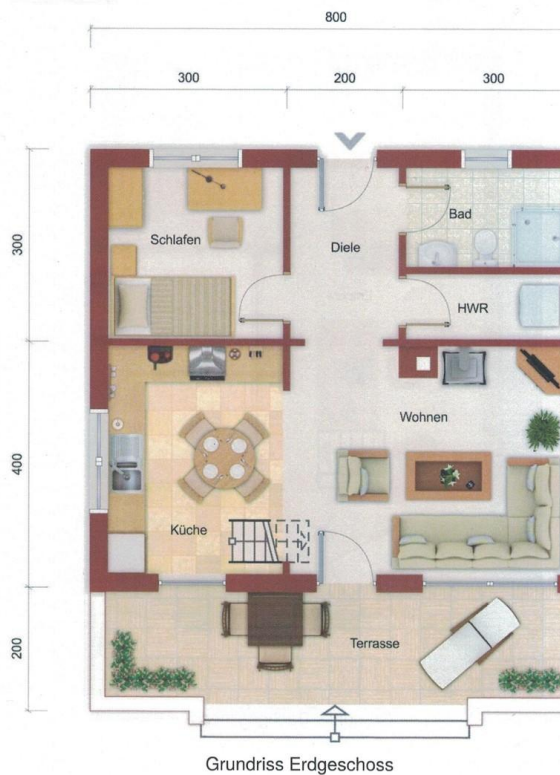
## Leben wie im Garten Eden.

Das kann man jetzt mitten im Herzen von Neubrandenburg. Naturliebhaber erwartet ein äußerst gepflegtes und modernes Grundstück.

Das Grundstück, welches vorher eine ehemalige Gärtnerei war, ist noch immer entsprechend ausgestattet.

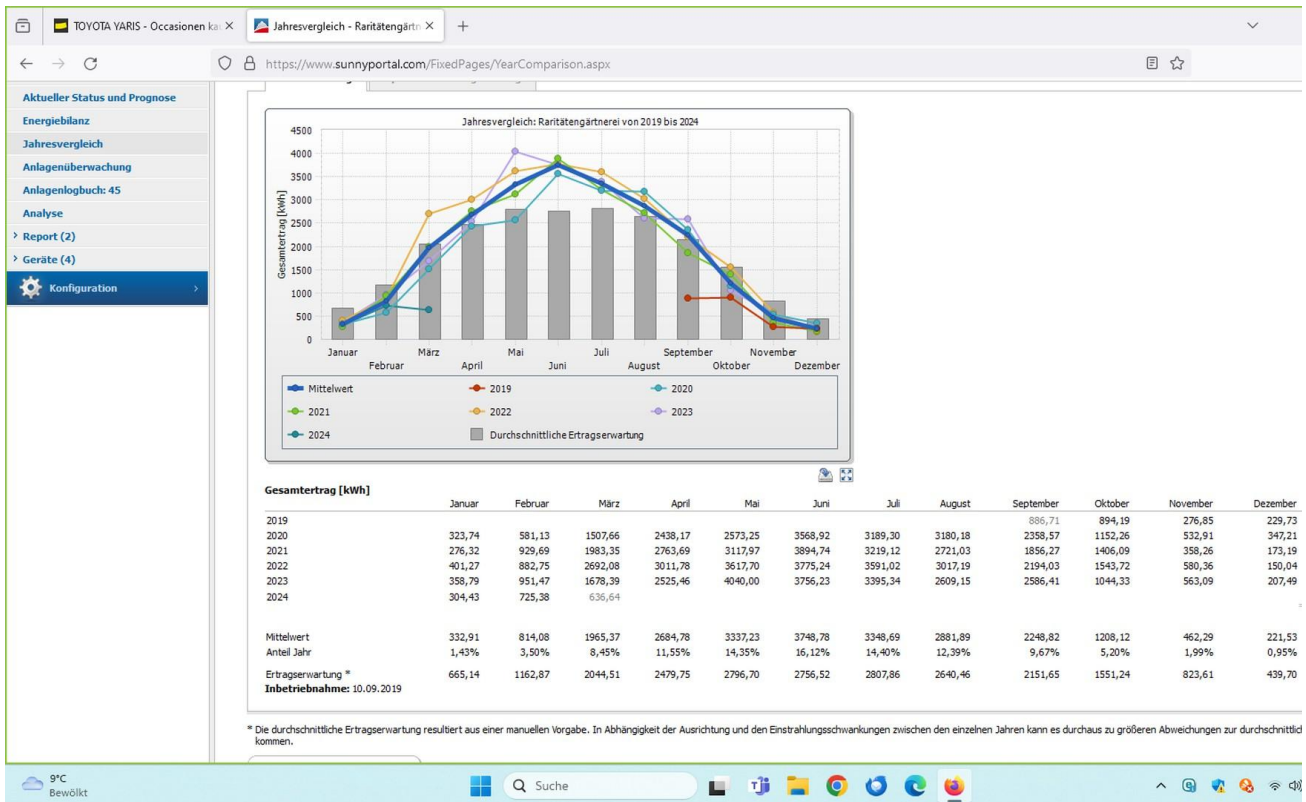
Streuobstwiesen beeindrucken mit seltenen Birnen- und Apfelsorten.

Das Regenwasser wird in mehreren Becken aufgefangen. Solarzellen sorgen für nachhaltige Stromerzeugung. Eine Klimaanlage schafft im Sommer einen erfrischenden Ausgleich, während der Kamin den Winter kuschelig zaubert.





# Exposé - Galerie



EXPRESS-PASS 391974

<https://www.express-pass.de>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Gültig bis: 17.03.2034

Registriernummer: MV-2024-004995036

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Roosenweg 2 17039 Rühlow		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 85,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>u</sub> )	102,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung	
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 checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		



# Exposé - Galerie

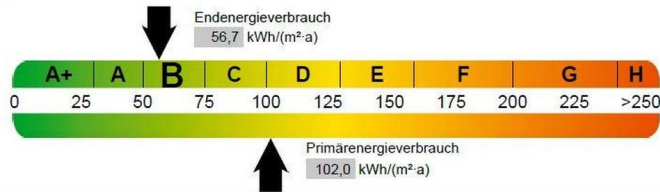
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: MV-2024-004995036

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen 55,70 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 56,70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
01.01.2023	31.12.2023	31.12.2023	Strom	1,8	4 000,0	1 000,0	3 000,0	1,10
01.01.2022	31.12.2022	31.12.2022	Strom	1,8	4 500,0	1 000,0	3 500,0	1,06
01.01.2021	31.12.2021	31.12.2021	Strom	1,8	5 000,0	1 000,0	4 000,0	0,98
01.01.2021	31.12.2023	31.12.2023	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)	1,8	1 573,2	340,0	1 233,2	
01.01.2021	31.12.2023	31.12.2023	Kühlungszuschlag	1,8	1 836,0			

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: MV-2024-004995036

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahmen	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		Der Energiekennwert entspricht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995	<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:



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

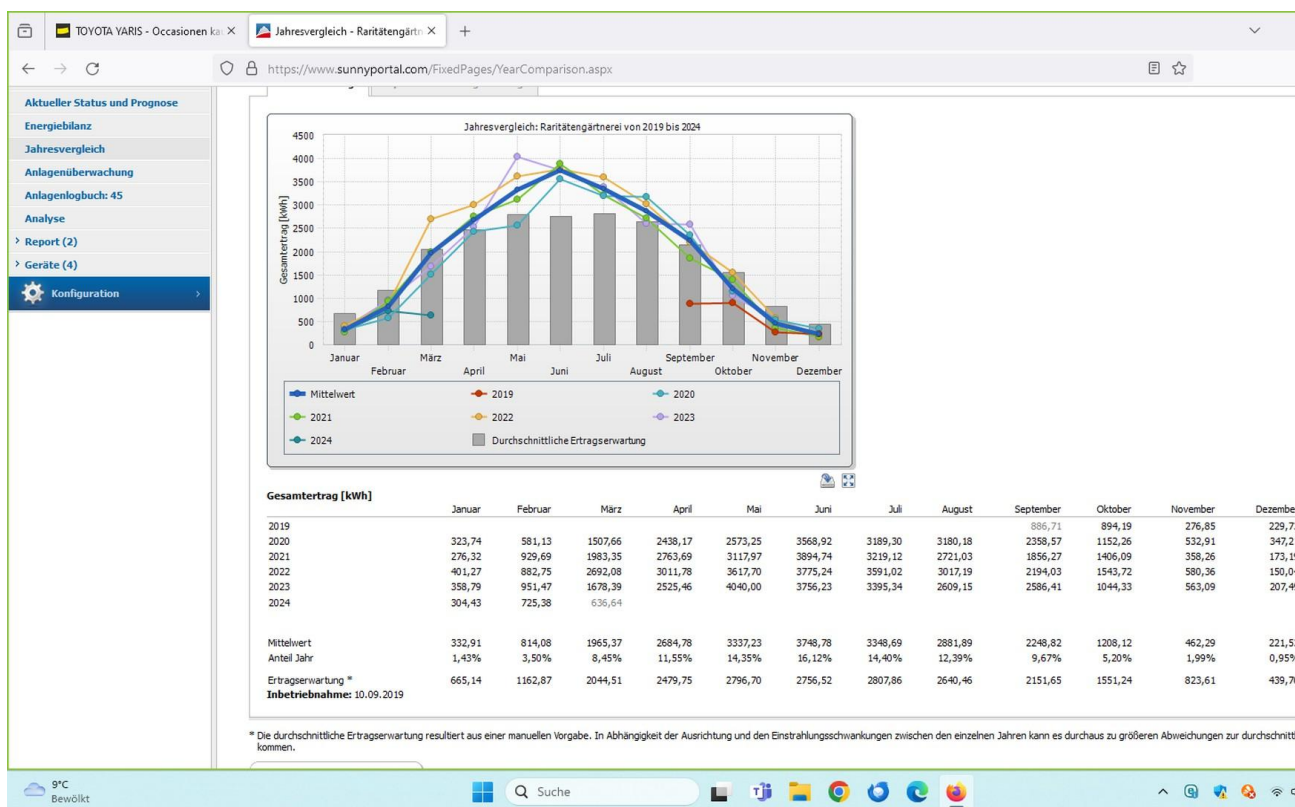


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.



# Rechnung

EXPRESS-PASS, Lüchow 8, 17179 Altkalen

**Stephan Hans  
Roosenwegg 2  
17039 Rühlow**

Rechnungsdatum: **17.03.2024 (Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum)**  
Rechnungs-Nr.: **EP391974**  
Gebäude: **Roosenwegg 2, 17039 Rühlow**  
Gebäudeteil: **Ganzes Gebäude**

Positionen:

**Erstellung EXPRESS-PASS Energieausweis** **39,00 EUR**

---

Rechnungsbetrag **39,00 EUR**

Im Rechnungsbetrag sind 19% MwSt. enthalten: **6,23 EUR**

Per Paypal am: k. A.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

17.03.2034

Registriernummer:

MV-2024-004995036

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Roosenweg 2 17039 Rühlow		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 85,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	102,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung	
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 checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 erfolgte durch:  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.03.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich<sup>3</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG<sup>4</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen<sup>5</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer: MV-2024-004995036

2

## Energiebedarf

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



### Anforderung gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

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
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Energiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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	
		%	%
		%	%
		%	%

## Maßnahmen zu 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
- Maßnahmen 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>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

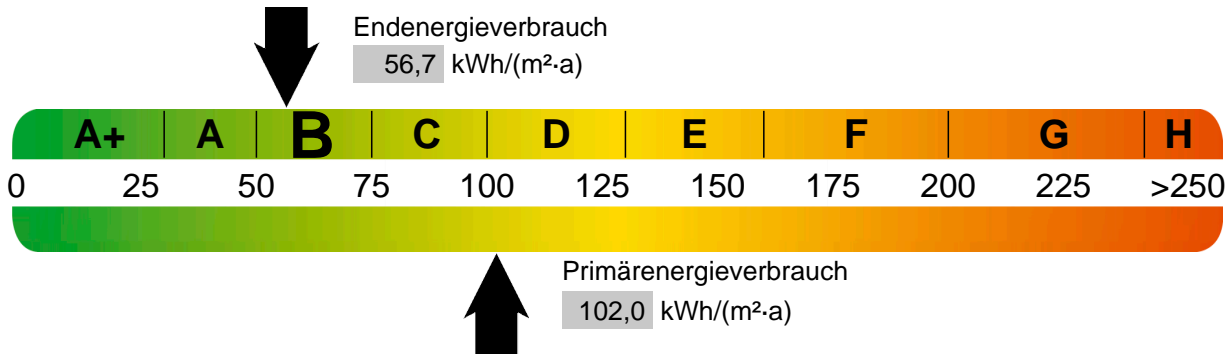
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: **MV-2024-004995036**

**3**

**Energieverbrauch** Treibhausgasemissionen **55,70** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



**Energieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **56,70 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						
01.01.2023	31.12.2023	Strom	1,8	4 000,0	1 000,0	3 000,0	1,10
01.01.2022	31.12.2022	Strom	1,8	4 500,0	1 000,0	3 500,0	1,06
01.01.2021	31.12.2021	Strom	1,8	5 000,0	1 000,0	4 000,0	0,98
01.01.2021	31.12.2023	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)	1,8	1 573,2	340,0	1 233,2	
01.01.2021	31.12.2023	Kühlungszuschlag	1,8	1 836,0			

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



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, 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> 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> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: MV-2024-004995036

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

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
		Der Energiekennwert entspricht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995	<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:

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

Registriernummer: MV-2024-004995036

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 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 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 der 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