

Exposé

Zweifamilienhaus in Wittenbeck b. Kühlungsborn

**Ostsee Privat 2-Fam-Haus m. Einlieger/Ferienwhng,
Traumlage am Golfplatz zwischen Meer u. Hügelwald**



Objekt-Nr. OM-310316

Zweifamilienhaus

Verkauf: **786.500 €**

Ansprechpartner:
Ehepaar Petersen

18209 Wittenbeck b. Kühlungsborn
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.051,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	12,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Objekt ist ein gepflegtes 2-Familienhaus mit 2 separaten Wohnungen im EG. und OG.-Vollgeschoss, die im OG. ist eine genehmigte Ferienwohnung:

- Massive bauweise, Verputzt nicht unterkellert
- Auffahrt u. PKW Stellpl. Rasenpflaster,
- Große Garage m. Betonpflaster elektr. Rolltor u. Nebeneingang, Werkbank u. Regalen
- angelegter Garten mit Steinbeeten, Sträuchern und Rasen, Beleuchtung, Wasser-u. Stromanschlüssen.
- Einfriedungen aus versch. Hecken
- zentrale Notbeleuchtung in ost-süd-west-nord.
- 1 Terrasse EG. mit elektr. Markise und Holzdielen, Beleuchtung, Strom
- 1 gr. Dachterrasse mit WPC-Dielen u. Bekiesung, Markise, Pflanztröge, Strom, Strandkorb, Beleuchtung
- Walmdach mit grauen Betonsteinen, Dachneigung 23 Grad, SAT Schüssel, Schornstein für Kamin, Entlüftungen.
- Kriechboden, Mitte Stehhöhe, Motoren für Dunstabzüge, Entlüftungen
- alle Fenster sind Dreh-Kippfenster bodentief, z.T. raumhoch 8x.
- besondere Raumhöhen v. 2,60 m im EG. OG. Normalhöhe
- Fussbodenheizung
- Böden: Masivparkett 22mm, Mosaikparkett 8mm, Steinzeug und Keramik.
- Kamin EG.
- 2 bodentiefe Duschen, Steinzeug / Wanne. 2 Badewannen, eine gr.Hoesch- und eine Eckbadewanne,
- 2 Wand Handtuchtrockner
- Gäste-WC im EG (Dusche vorinstall.)
- Nolte Einbauküche EG. Nobilia Winkelküche OG, beide komplett mit Elektrogeräten.
- Verbrauchszähler für Kalt + WWasser u. Fussbodenheizung, getrennt nach Wohnungen, Stromzähler für OG. ist vorbereitet.
- DSL im Gebrauch EG, OG. über W-Lan, Glasfaseranschluss schon im Haus.

Die Nutzung der Immobilie ist vielseitig da in einem B-Plan "Mischgebiet" zum Beispiel als Haupt-oder Nebenwohnsitz, "Wohnen und Arbeit", "Dauer-od. Ferienvermietung und Gewerbe.

Ausstattung

Verbaute Gegenstände: (kein Anspruch auf Vollständigkeit)

1 Elektr. Markise im EG. 1 manuelle Markise im OG. Sträucher und gr. Planztröge, Strandkorb, SAT-Schüssel, 2 Einbauküchen, 2 gr. Wandschränke mehrtürig, Glas Mediawand

graufarbig, zentrale Notbeleuchtung ost-west, div. Antennen- und Telefonanschlüsse und vieles mehr.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Erste Kontaktaufnahme nur über das Kontakt - Formular.

Im Interesse aller Parteien möchten wir sog. "Besichtigungs -Tourismus" ausschließen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, das wir Besichtigungen nur mit Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung durchführen können!

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Das Objekt befindet sich im B-Plan 3 (Golf & Country Park) der Ostseegemeinde Wittenbeck u. ist ein „Mischgebiet“ daher ist Gewerbe erlaubt. Es liegt auf sicheren 47m Meereshöhen (Straße 41m) am südlichem Ende des Ortes, eingebettet in eine liebeliche Hügellandschaft aus Wiesen und Buchenwald eines „NATURA 2000“ Gebietes. Ca. 3000m zur Ostsee, 350m in den Wald „die Kühlung“.

Die Dorfstrasse führt am Objekt als Sackgasse vorbei und endet im Wald. Am priv. PKW Stellplatz vorbei gelangt man zur Auffahrt und Garage des Objektes.

Vom Garten hinter dem Haus geht der Blick östlich über weite Wiesenlandschaft mit Gehölzen und Bachlauf bis hin zum Waldrand der „Kühlung“. Im Süden steht eine 6 m hohe Thujenhecke als Sichtschutz zum Nachbarhaus. Vom Vorgarten geht der Blick über die schützende Brombeerhecke und Straße bis zum Golfplatz. Nördlich schaut man zu dörfllich aussehenden Reetdachhäusern und eine Lorbeerhecke zum Nachbarhaus. Die einmalige Lage des Hauses, fast mitten im Grünen und Weitsicht in freie Natur, bietet die Grundlage für Ruhe und entspanntes Leben.

Infrastruktur:

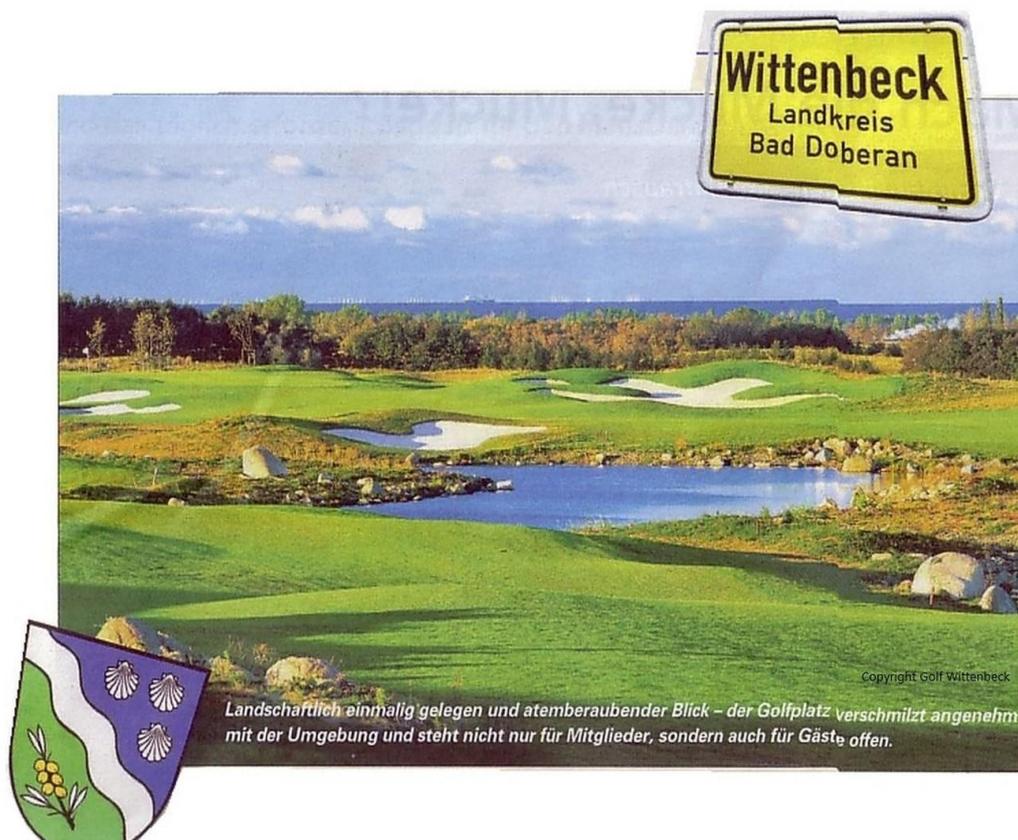
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Golf Wittenbeck in Sichtweite

Exposé - Galerie



Von SO nach West



Ansicht West

Exposé - Galerie



Ansicht Nordwest



Ansicht Nordwest 2

Exposé - Galerie



Ans. NO, Hauseingang, Auffahrt



Garagenvorplatz, Nebeneingang

Exposé - Galerie



Garage m. el. Rolltor



Ansicht Nordost

Exposé - Galerie



Ansicht Ost



priv. Stellplatz mit Auffahrt

Exposé - Galerie



EG.Flur Diele rechts Arbeitsz.

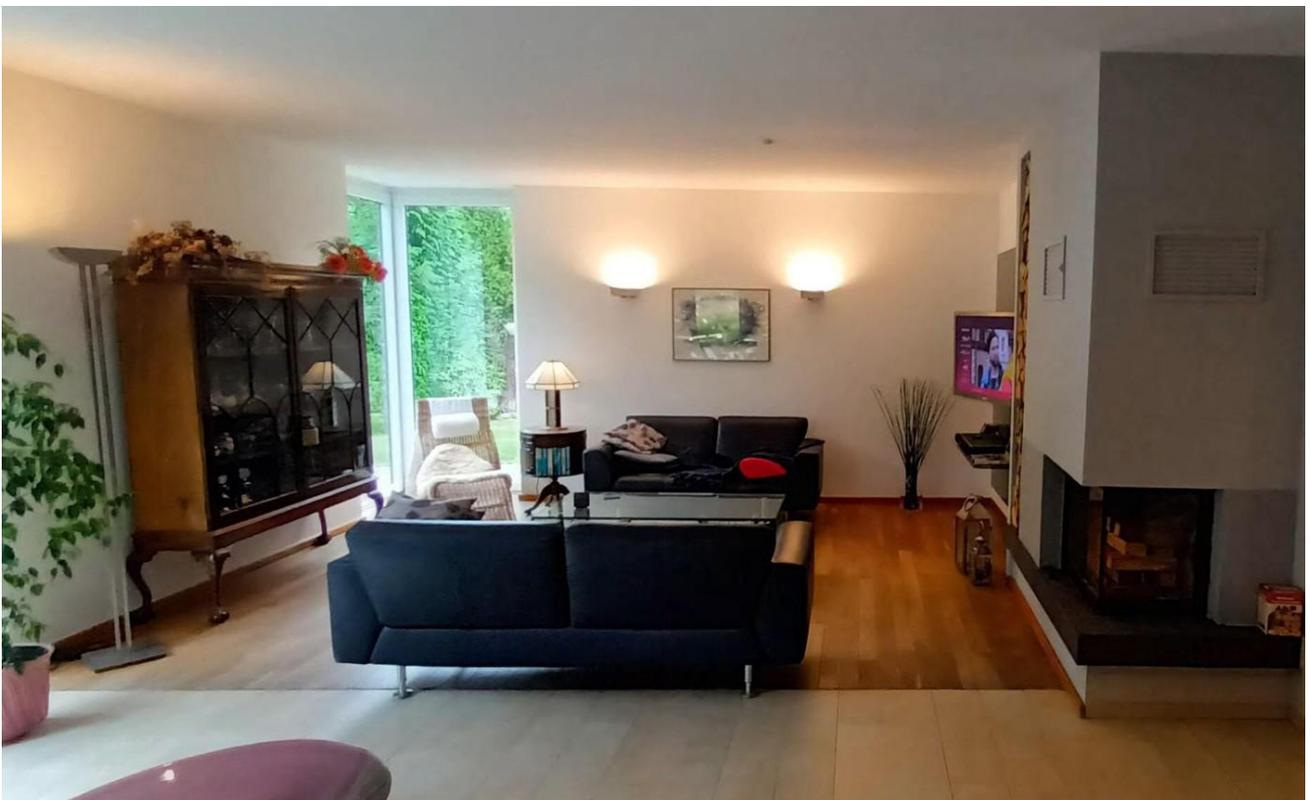


EG.Küche Essbereich Schiebetür

Exposé - Galerie



EG. Ess-Wohnbereich



EG. Wohnbereich Eck-Kamin

Exposé - Galerie



EG. Wohn Mediawand Kamin Flur



EG. Mediawand Kamin Flur

Exposé - Galerie



EG.Nolteküche Ausgang Terrasse



Flur Diele GastWC WohnG HWRTür

Exposé - Galerie



EG. West Zimmer



EG. Flur zum Bad u. Schlafen

Exposé - Galerie



EG. Bad nach Ost



GastWC Flur zu Schlafen u Bad

Exposé - Galerie



Diele, Wohnungstür, TreppenhsHWR



EG. HWR mit Nebeneingang Garag

Exposé - Galerie



EG. HWR Ausguss Steuerung FBH



EG. HWR Anschlüsse WM+Trockner

Exposé - Galerie



Kunst im Garten "Der Engel"



OG. Terrasse Süd

Exposé - Galerie



OG. of Wohnbereich m. Essplatz



OG. Wohnen Diele Schlafen

Exposé - Galerie



OG. Wohnen Essen Küche



OG. Essen Küche

Exposé - Galerie

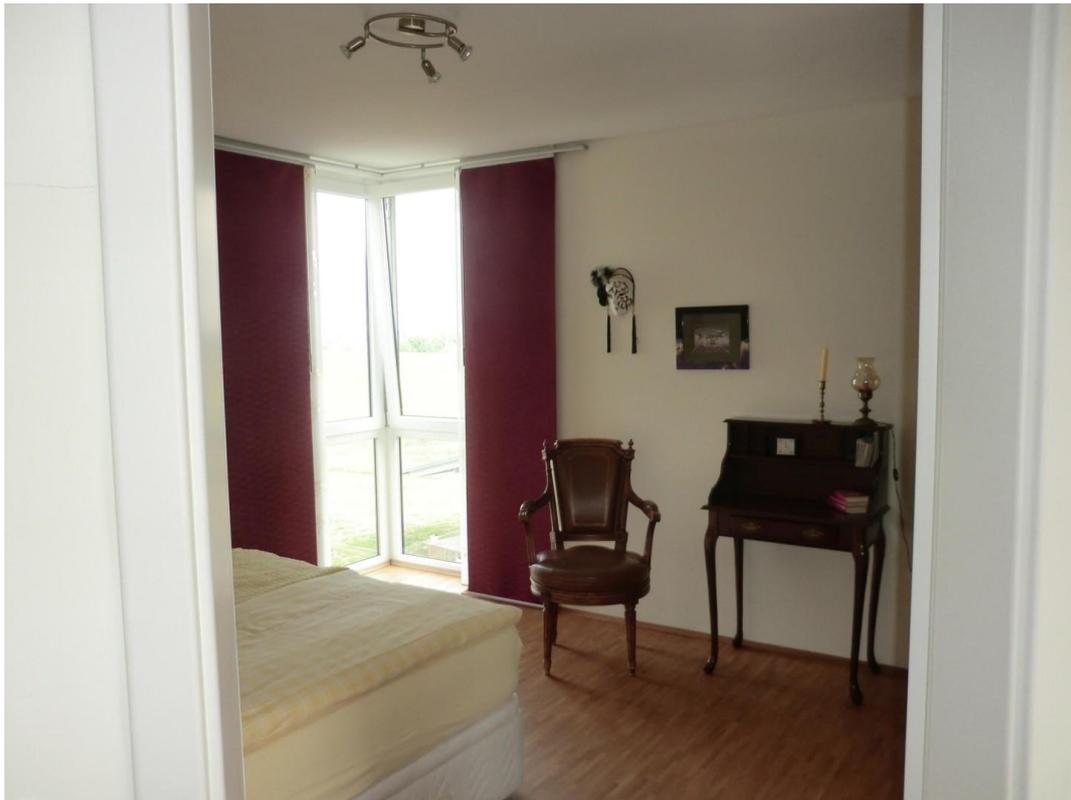


OG. Nobilia Einbauküche



OG. Schlafen nach NO

Exposé - Galerie



Schlafen ,Eckfenster NO



OG.WCBad Eckwanne Duschkabine

Exposé - Galerie



OG. Tageslicht Eckbadewanne



OG. Dachterrasse n. Ost

Exposé - Galerie



EG. Hauseing. Treppenflur



OG. Dachterrasse Aussicht Ost

Exposé - Galerie



Unser Haus inmitten von Wiesen



Ostsee Wiesen Hügel

Exposé - Galerie



Nachbarn



Von NO

Exposé - Galerie



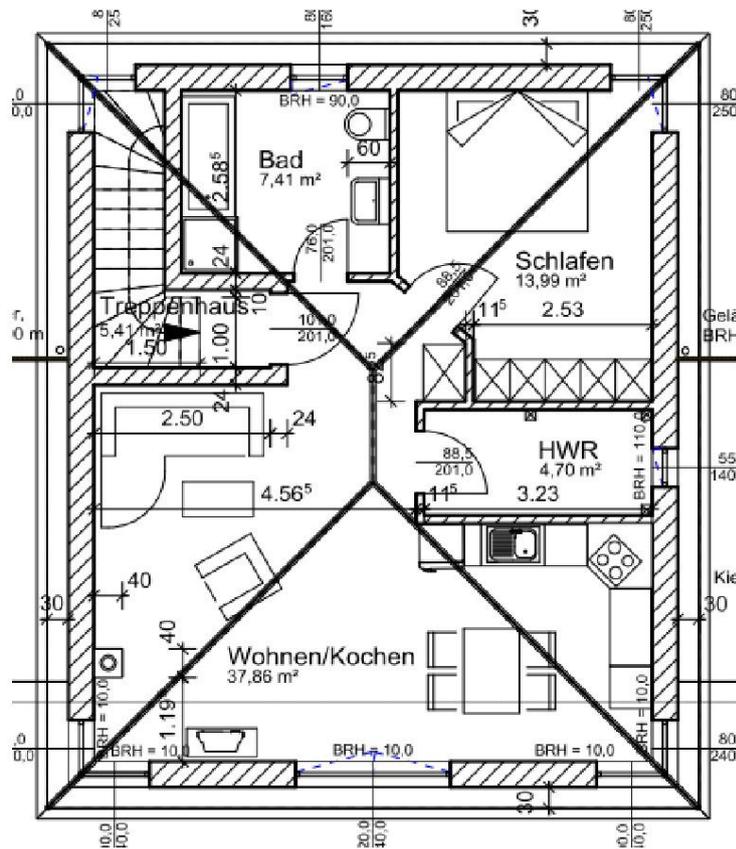
Nachbarn

Exposé - Grundrisse

Skizze Wohnung OG. (Rohbaumaße)

Wohnen/Kochen/Diele	: 37,86 m ²
Schlafen	: 13,99 m ²
Bad	: 7,41 m ²
HWR	: 4,70 m ²
Gesamtfläche	: 63,96 m ²

Gesamtfläche	: 63,96 m ²
<u>./. 3% Putzmasse</u>	<u>: 1,92 m²</u>
Wohnfläche Wohng. EG.	: 62,04m ²



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis v. 8.2024

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 14.08.2034

Registriernummer: MV-2024-005266661

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Straße zur Kühlung 3c 18209 Wittenbeck		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2008		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	234	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
Dipl.-Ing.(FH) Johannes Krüger
Bauingenieur
Alter Holzhafen 8
23966 Wismar

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 14.08.2024

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

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

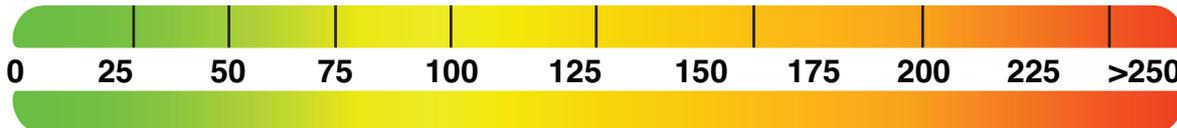
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: MV-2024-005266661

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
 	%	%	%
 	%	%	%
Summe⁸:			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
 	%	
 	%	
Summe⁸:		%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

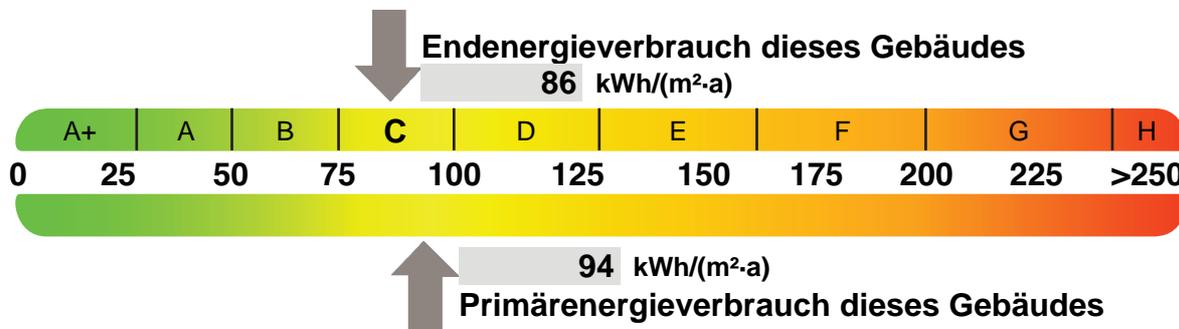
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: MV-2024-005266661

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 20,59 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

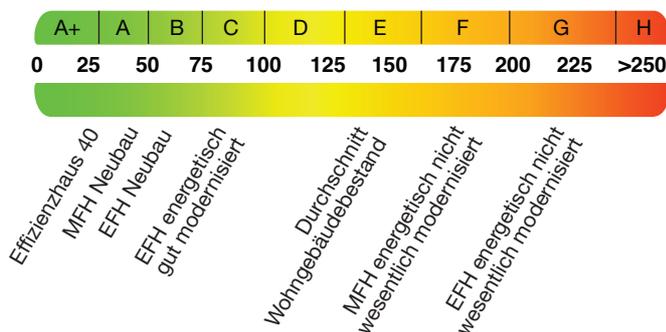
86 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.02.2021	28.02.2022	Erdgas	1,1	20.389	6.745	13.644	1,06
01.03.2022	28.02.2023	Erdgas	1,1	11.284	6.264	5.020	1,06
01.03.2023	28.02.2024	Erdgas	1,1	15.186	6.264	8.922	1,06
01.02.2021	28.02.2024	Leerstandszuschlag Heizung	1,1	8.319		8.319	
01.02.2021	28.02.2024	Leerstandszuschlag Warmwasser	1,1	5.167	5.167		

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: MV-2024-005266661

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"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises