

# Exposé

## Villa in Neuberg

**Einzigartige Villa mit Park als 3 Familienhaus nutzbar,  
Klimaanlagen, Solar, 2 Kamine, 1GB-Internet**



Objekt-Nr. OM-310613

**Villa**

Verkauf: **1.199.000 €**

63543 Neuberg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	415,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hier angebotene Immobilie ist ein Einfamilienhaus mit einladendem Flair und modernster Technik.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Waldrandlage (Sackgasse).

Zu dem Haus zählen 11 hübsche Zimmer und drei Badezimmer.

Da das Haus 3 separate Eingänge hat, ist eine Aufteilung in 3 Einheiten (Untervermietung) möglich. Das gemeinsame Treppenhaus hat zu jeder Einheit eine abschließbare Tür.

Der Garten ist parkähnlich angelegt.

## Ausstattung

3 Möglichkeiten zu Heizen:

- Ölbrennwerttechnik von 2010
- Klimaanlagen (Luft/Luft Wärmepumpen 2022)
- Kamin mit Wassertasche an Heizung eingebunden
- Dänischer antiker Kachelofen (funktionsfähig)
- Solarthermie (24qm)
- Internet bis 1Gbit (YplaY) (z.Z. noch 50MB; Umbau hat begonnen)
- Alarmanlage mit Meldung auf Handy
- Videoüberwachung mit Aufzeichnung
- Whirlpool (indoor)
- Jacuzzi (outdoor)
- Treppenlift von Garage zur Etagenwohnung (kann demont. werden).
- elektrische Rollläden
- 3 separate Eingänge
- Großer feuerfester Banktresor
- Netzwerkleitungen in die einzelnen Räume gelegt.
- SAT Anlage mit Anschlüssen zu den einzelnen Zimmern neu gelegt.
- Großzügig angelegter Garten mit mehreren Palmen
- Antikes Tor (Hanauer Schloss)
- 3 Antike große Laternen
- Springbrunnen
- Pavillon
- Party-Hütte mit Bar, Kühlschrank, Musikanlage usw.)
- Begehbarer Kleiderschrank mit Beleuchtung. -2 Balkone mit Panoramablick
- Große Garage (34qm) und Nebengebäude

- weitere Parkmöglichkeiten im Hof und vor dem Gebäude (mind. 10 Autos)
- Outdoor-Grillplätze
- Heimkino (Beamer, mot. Leinwand, AV-Receiver, Boxen)
- Video-Türklingel mit Kamera, Bewegungsmelder, Aufzeichnung und Handy-APP

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Immobilie befindet sich in Neuberg. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In Laufnähe gibt es einige Restaurants, zwei Bäckereien und einen Supermarkt. Auch ein Fitnessstudio, ein Physiotherapeut, eine Postannahmestelle, eine Apotheke und ein Friseur sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten und eine gute medizinische Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

## Lage

Die hier angebotene Immobilie ist ein Einfamilienhaus mit einladendem Flair und modernster Technik.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Waldrandlage (Sackgasse).

Zu dem Haus zählen 11 hübsche Zimmer und drei Badezimmer.

Da das Haus 3 separate Eingänge hat, ist eine Aufteilung in 3 Einheiten (Untervermietung) möglich. Das gemeinsame Treppenhaus hat zu jeder Einheit eine abschließbare Tür.

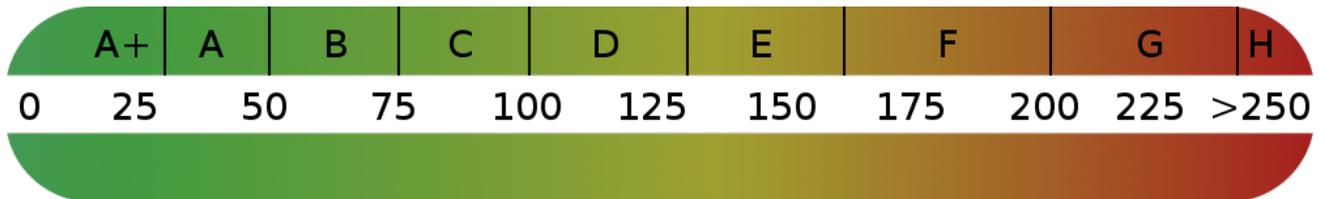
Der Garten ist parkähnlich angelegt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht mit Palmen

# Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Sportstudio

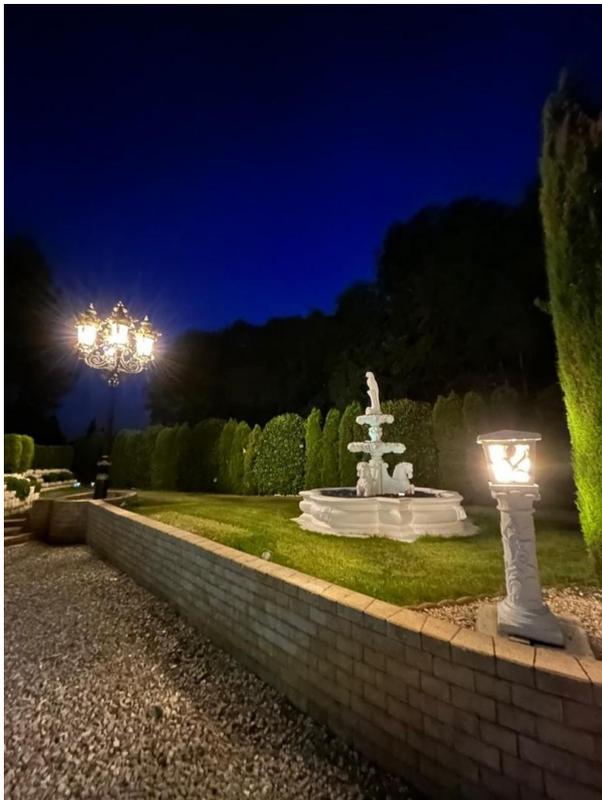


Eingangsbereich Dachwohnung

# Exposé - Galerie



Whirlpool Bad



Garten am Abend



Panoramablick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Partyhütte

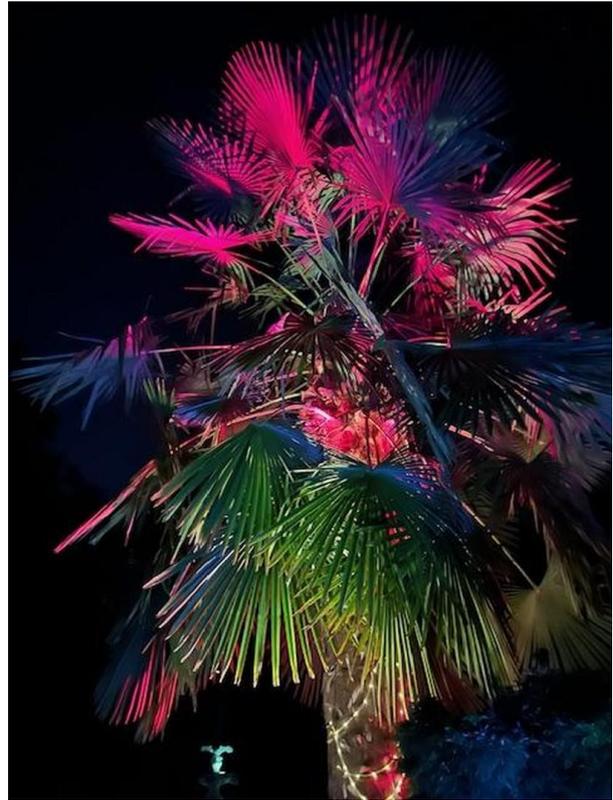


Zufahrt mit antikem Tor

# Exposé - Galerie



antike Laterne



Palme mit Nachtbeleuchtung



Teilung d. Grundstückes möglich

## Das Grundstück ist

Neben dem Haupthaus befindet sich das Gr

In diesem Grundstück Platz für ein weiter (ca.11m Breite). Die der Gemeinde angefra einem Haus in unsere schon praktiziert.

# Exposé - Galerie

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HE-2023-004555822

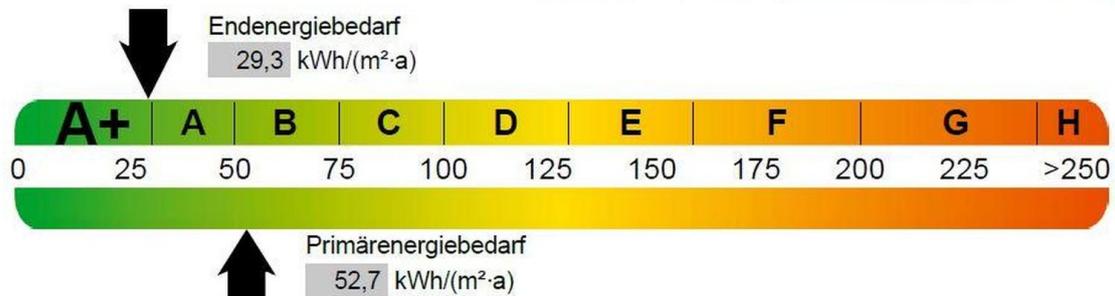
2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

29,52

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



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 52,71 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 97,70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>1</sup>

Ist-Wert 0,64 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

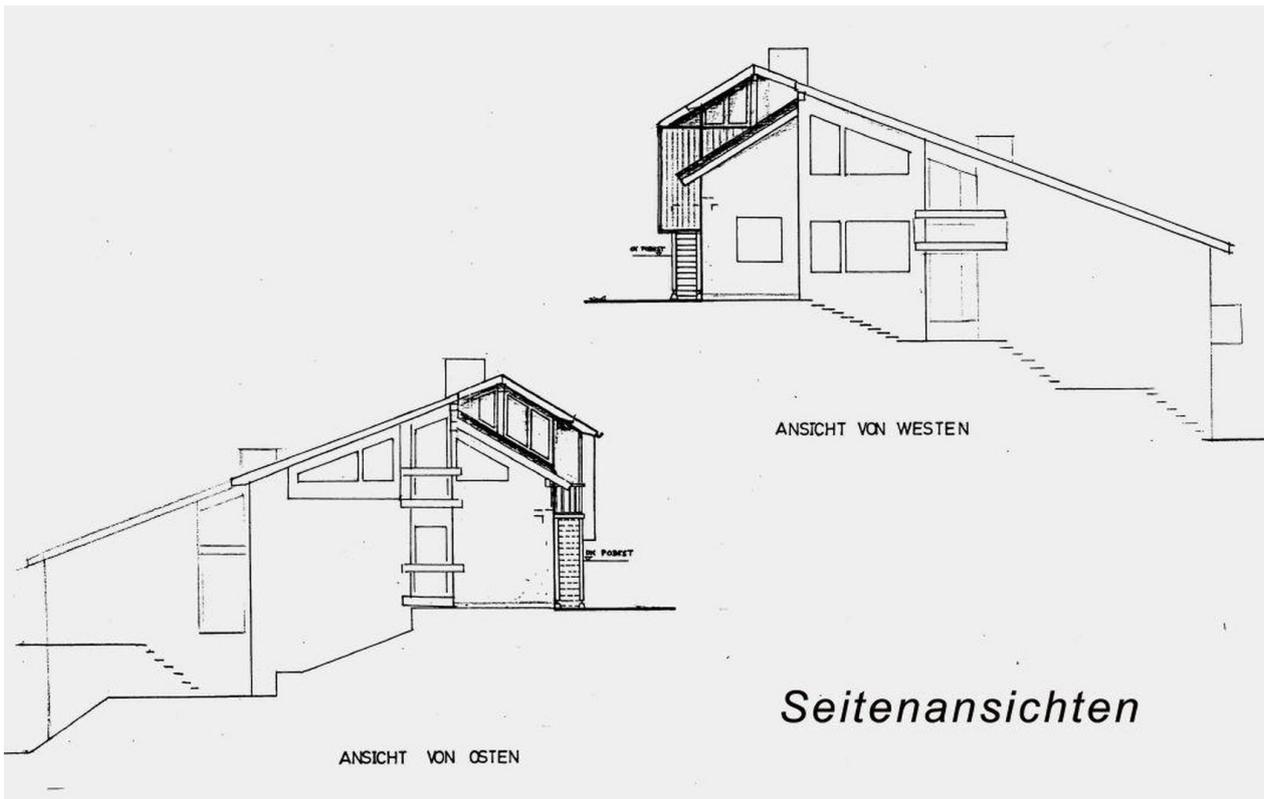
#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- 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

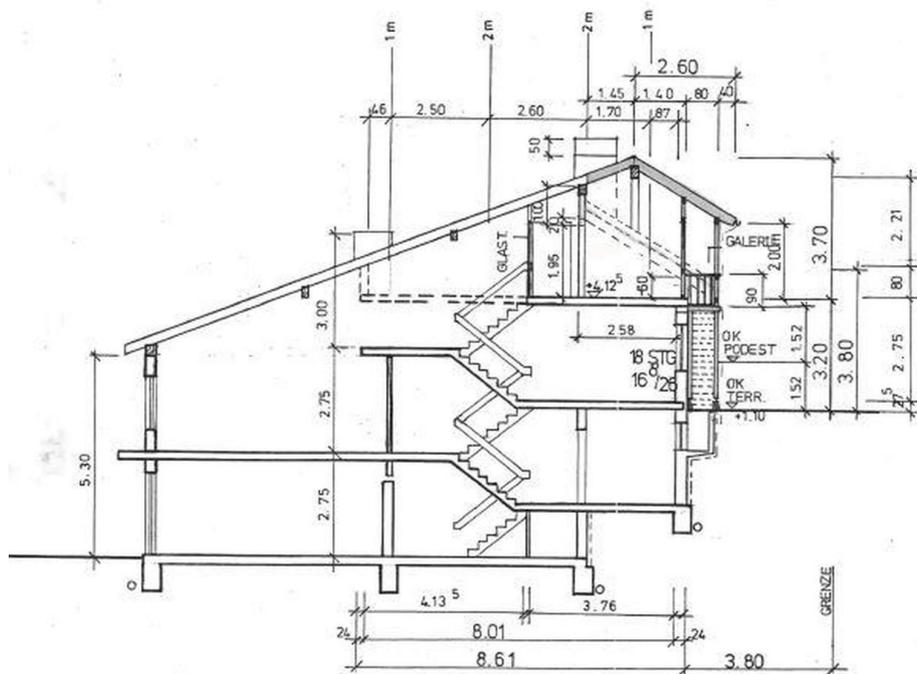
Energieausweis

Bei Interesse: Zögern  
sie nicht, fordern  
unser Exposé an.

# Exposé - Grundrisse



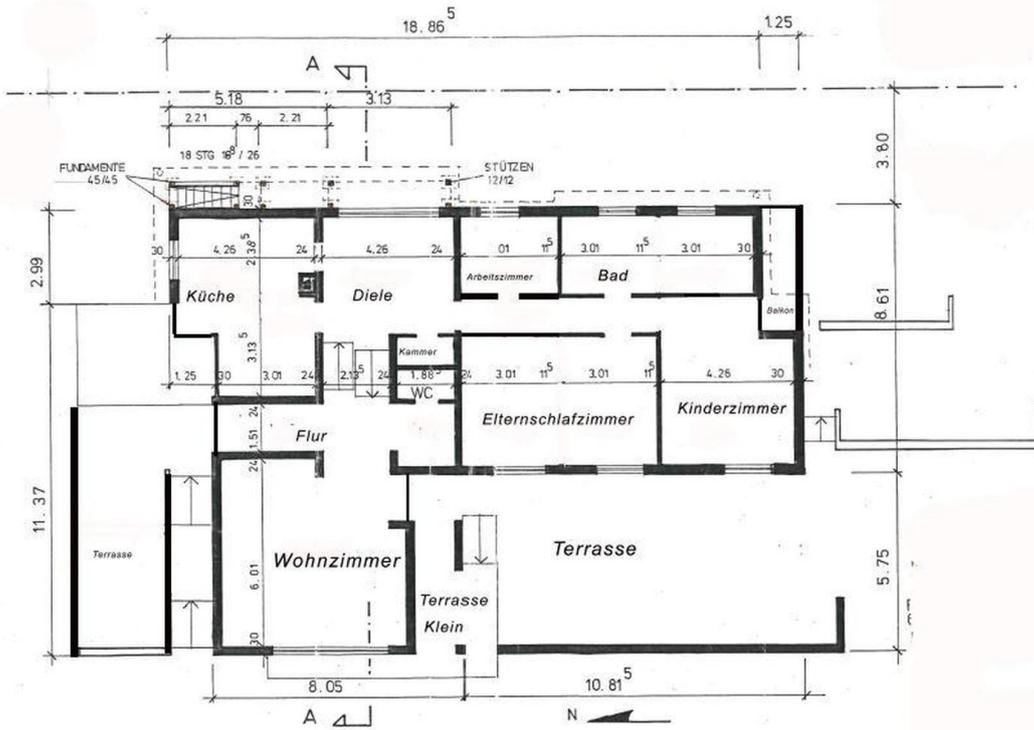
Seitenansichten



## Seitenansicht (Schnitt)

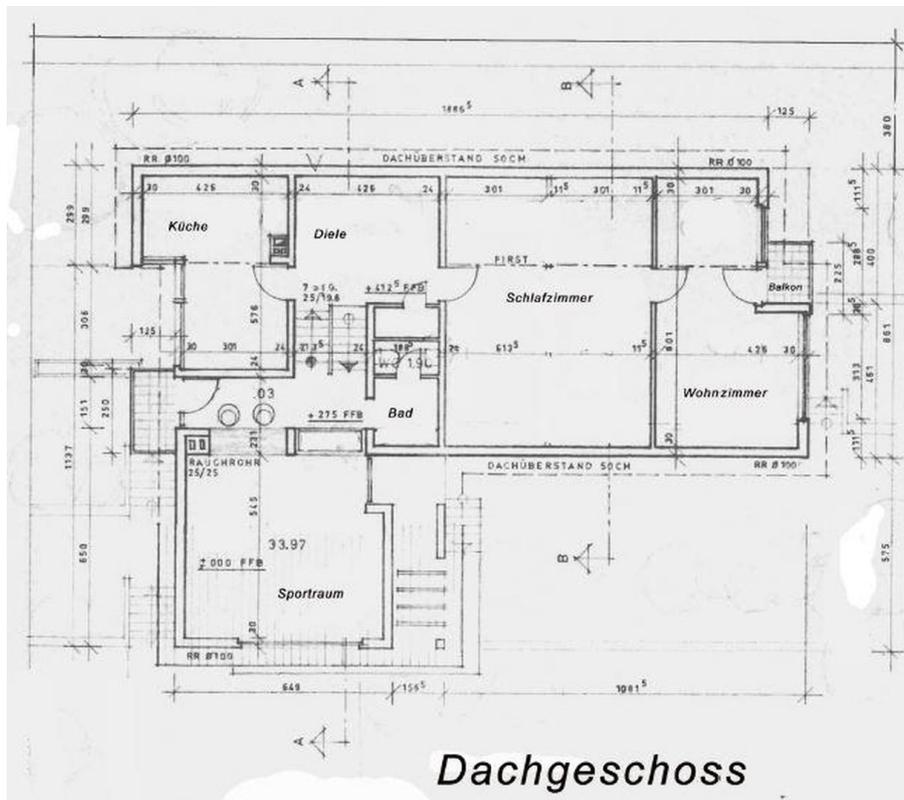
Seitenansicht (Schnitt)

# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss**

Erdgeschoss



**Dachgeschoss**

Dachgeschoss



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 22.05.2033

Registriernummer: HE-2023-004555822

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Friedrich-Ebert-Straße 66 63543 Neuberg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010		
Anzahl der Wohnung	3 (Wohnfläche: 400,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	669,8 m <sup>2</sup>	<input 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: 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 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 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 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 22.05.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>3</sup> Klimatechniken oder kombinierte Lüftungs- und Klimatechniken im Sinne des § 74 GEG

<sup>2</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **08.08.2020**

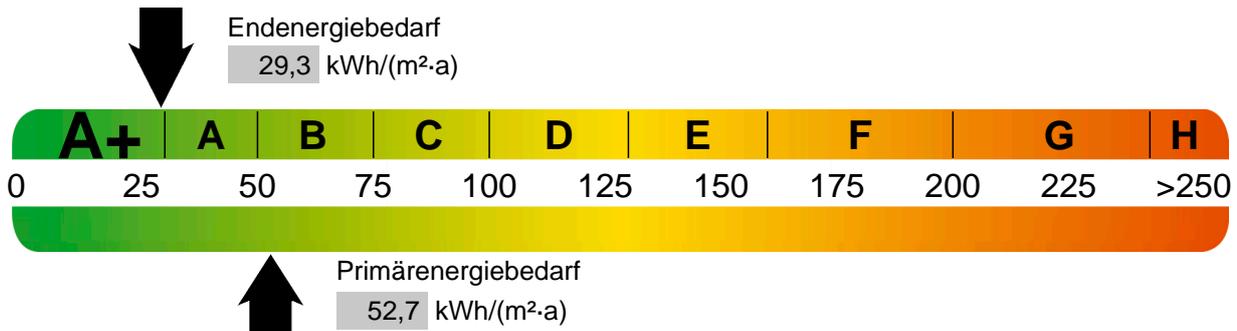
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004555822

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **29,52** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **52,71** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **97,70** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>1</sup>

Ist-Wert **0,64** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,65** 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]

**29,28** 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

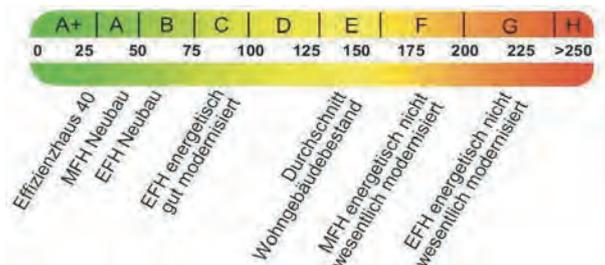
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

## 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

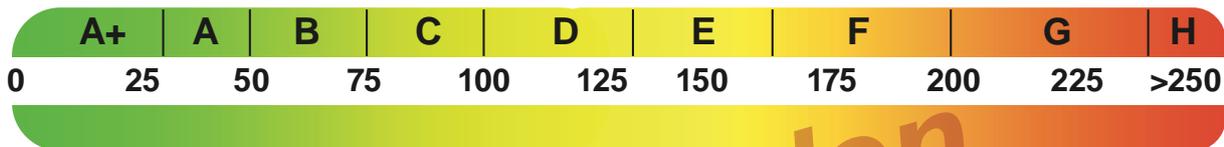
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **08.08.2020**

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: HE-2023-004555822

**3**

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

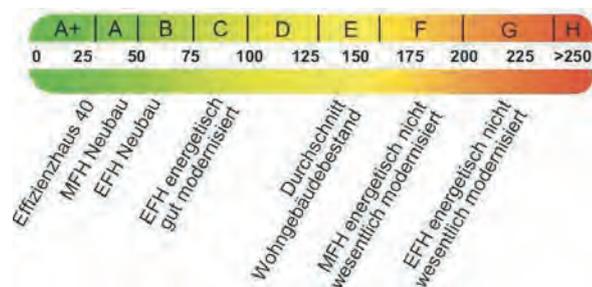


**Energieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **kWh/(m<sup>2</sup>-a)**

## 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>



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> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2023-004555822

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
1	<b>Außenwand gg. Außenluft</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<b>Kellerdecke</b>	Bei beheiztem Keller Dämmdicke gegen das Erdreich min 6cm	<input checked="" 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)

**Außenwand gg. Außenluft**

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

**Kellerdecke**

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

**Kellerdecke**

Ist der Keller beheizt, dann sollte gegen das Erdreich mindestens eine Dämmdicke von 6cm vorhanden sein.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

08.08.2020

## Erläuterungen

Registriernummer: HE-2023-004555822

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