

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Nordwestuckermark

### W02: Erdwärme & PV & Solarthermie - Storch & eigener Garten



Objekt-Nr. **OM-311411**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **960 € + NK**

Telefon: 03984 7184753

Strasse am Uckersee 13  
17291 Nordwestuckermark  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	105,32 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	120 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.640 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WEBSEITE: <https://www.roepersdorf-storchennest.de/>

BESICHTIGUNGEN: Nur nach vorheriger Anmeldung am MITTWOCH 16:00 - 18:00 Uhr.

Einen Besichtigungstermin vereinbaren Sie bitte telefonisch.

Anrufzeiten: Sonntag bis Montag 06:00 - 19:00 - 03984 - 7184753

Rufumleitung aufs Handy. Ihre № wird nicht übermittelt, daher bitte ggf. erneut versuchen.

Wir rufen nicht zurück und antworten nicht auf Kontaktanfragen per Nachricht über das Anzeigenportal.

### OBJEKTDESCHEIBUNG

Ein Storchennest auf dem Hof ist einer der Höhepunkte. Die Nestbesetzung Anfang April wird im Dorf aufmerksam und mit Freude verfolgt. Sobald das immer gleiche Paar eintrifft muss es sein Nest verteidigen. Bald darauf folgt die spannende Frage nach dem Nachwuchs... Nach einiger Zeit schauen die ersten Häse aus dem Nest. Wie viele sind es? Auch die Aufzucht ist interessant.

All das erwartet Sie bequem von der Terrasse, oder vom Garten aus...

Sie suchen das ursprüngliche, ländliche Brandenburg mit ausgedehnten, endlosen, hügeligen Wald- und Wiesenlandschaften, malerischen unzähligen, kleinen Badestellen an verträumten Seen?

Gleichzeitig schätzen Sie aber auch den Komfort eines modernen Baustandards und eine gute Anbindung an die nächste Stadt?

Dann wird es Zeit, dass Sie einmal nach Röpersdorf fahren. In dem kleinen Ort in der Gemeinde Nordwestuckermark scheint die Zeit noch stehengeblieben zu sein.

Zwei 50 m von der Wohnung entfernte Badestellen mit Steg, Bootsanleger und Liegewiese laden zum Verweilen ein.

Hier bleibt die Uhr, wo sie hingehört - zuhause. Falls Sie sich also angesprochen fühlen, können wir Ihnen den passenden Platz zum Leben anbieten.

In Prenzlau, 3 km von der Wohnanlage entfernt, mit Bus und durch einen schönen Radweg entlang des Unteruckersees angebunden, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, zahlreiche Kultur und Freizeitangebote.

Unser schönes Mehrfamilienhaus, ein ehemaliger Bauernhof, beherbergt 10 Parteien. 5 im sanierten Altbau und 5 im Neubau. Diese Wohnung befindet sich im Altbau.

Die hier angebotene Mietwohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und ist mit ihrer Ausstattung perfekt für die Annehmlichkeiten des modernen Lebens vorbereitet.

Eine große Südterrasse im uneinsehbaren Garten, mit Blick auf das Storchennest, Lavendel sowie im Wind tanzende Schwalben runden dieses Angebot ab. Bei Morgen und

Mittagssonne werden die Sonnenstrahlen auf Ihrer Nase tanzen.

Der Grundriss ist schlicht und modern, Bad mit Badewanne, riesiger Wohn-/Lebensbereich offener Küche und drei Schlafzimmern.

Die Räume verfügen über einen Abstellraum. Fernsehanschlüsse sind sowohl im Wohnbereich, als auch im Schlafzimmer vorhanden. Waschmaschine und Trockner können im Bad angeschlossen werden.

Für diese Wohnung steht ein privater Stellplatz und eine Garage zur Verfügung.

Ein Bauernkeller ist vorhanden.

## **Ausstattung**

-Wohnzimmer mit Terrasse mit Blick aufs Storchennest

-Wohnzimmer mit Eichenparkett

-Wohnzimmer mit TV-Anschlüssen

-Abstellraum im Flur

-Einbauküche vorhanden

-Flur & Küche Fliesen,

-Bad mit Badewanne

-Wohnzimmer mit Terrasse, Garten und Blick zum Storchennest

-Kinderzimmer oder Büro

-Zentralheizung (Wärmezählern)

-Warmwasser (mit Warmwasserzählern)

-Kaltwasser mit (Kaltwasserzählern)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

WEBSEITE: <https://www.roepersdorf-storchennest.de/>

### **PRIMÄR-ENERGIE:**

-Heizung & Warmwasser werden durch Erdwärme & Solarthermie erzeugt

-Der Strom der Anlage wird teilweise durch die 25KWp Anlage erzeugt

-Die Gasbrennwerttherme kann bei sehr kalten Temperaturen zuschalten

-Aktuell liegen die Kosten für das Beheizen mit Erdwärme ca. 50% unter denen von Gas.

- PKW-Stellplätze mit Vorbereitung für eine E-Ladestation sind 2025/2026 geplant

- TV- Satellitenanlage und Netzwerkdose (DSL bis zu 250 Mbit) in allen Räumen

### **HEIZ- UND NEBENKOSTEN:**

-Sind sehr stark abhängig von der Personenzahl und individuellen Verbrauchsgewohnheiten.

Temperatur / Duschverhalten, oder ob beide berufstätig sind.

-Diese können nur geschätzt werden und werden individuell festgelegt. Heiz und Nebenkosten derzeit noch mit Erdgas & Solarthermie.

Die gemachten Angaben der Heizung basieren noch auf den Kosten mit der Gasheizung!

Die Wärmepumpe wird zur Heizperiode 2024 in Betrieb genommen.

**TIERE:**

Hunde sind leider nicht erlaubt. Weitere Tiere nach Absprache.

**STELLPLÄTZE:**

-Garage 50.- EUR

-Doppelstellplatz 35.- EUR

-Stellplatz 25.- EUR (diese werden zum Teil in den nächsten Jahren zu Garagen oder Carports 35.-EUR umgebaut)

- PKW-Stellplätze mit Vorbereitung für eine E-Ladestation sind geplant

**DSL&TV :**

- TV- Satellitenanlage und Netzwerkdose (DSL bis zu 250 Mbit) in allen Räumen

**GEMEINSCHAFT:**

-Wir legen Wert auf ein freundliches und respektvolles Miteinander in unserer Hausgemeinschaft!

**UNTERLAGEN:**

-Von ernsthaften Mietinteressenten werden entsprechende Bonitätsnachweise (die letzten 3 Gehaltsnachweise), eine aktuelle Schufa sowie eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung erwartet.

-Der Vermieter ist an langjährigen, zuverlässigen Mieter\*innen interessiert, die mit der Mietsache pfleglich umgehen und Spaß an Gartenarbeit haben.

## **Lage**

Röpersdorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Nordwestuckermark, 3km entfernt von Prenzlau im Norden des Landes Brandenburg.

Durch malerische Waldschneisen schlängelt sich die gut befahrbare Landesstraße von Berlin nach Röpersdorf. Radler passieren Röpersdorf auf dem Berlin - Usedom -Radweg.

-Blick auf das seit Jahren bewohnte Storchennest

-Fußweg zum 50 m entfernten Unteruckersee. -Badestelle

-Entfernung nach Prenzlau 3 km

-Kita, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in Prenzlau

-Busanbindung

-Infrastruktur (im Umkreis von 2-5 km):

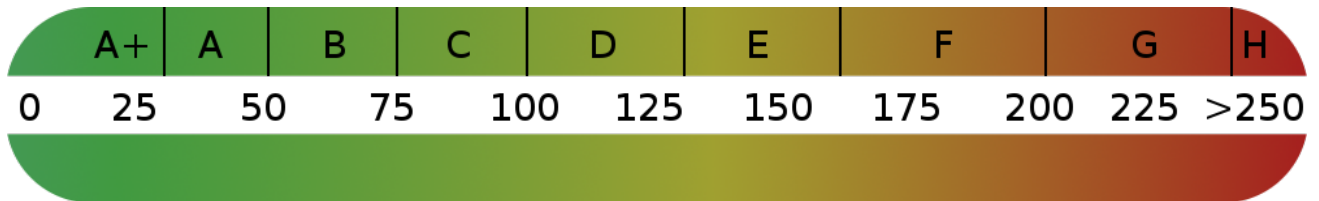
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,  
Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Galerie



Lage



Steg

# Exposé - Galerie



Steg



Innenhof



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Gästebad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

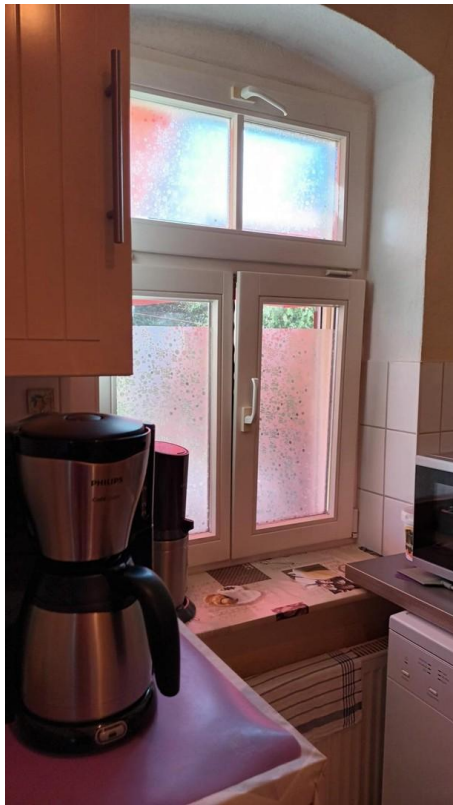


Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Garten



# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Storchennest

# Exposé - Galerie



Garten



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



Wechselrichter

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



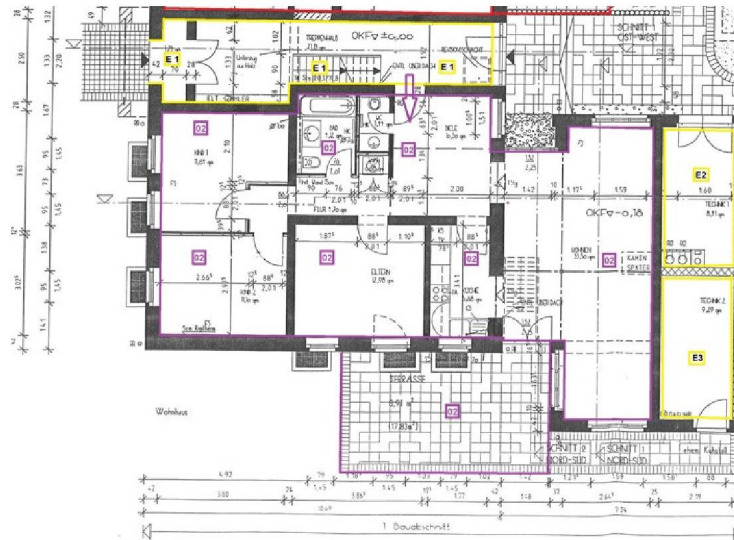
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **02.05.2034**

Registriernummer: **BB-2024-005101568**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Straße am Uckersee 13 17291 Röpersdorf		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2002 Sanierung Altbau / 2018 Anbau		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023 Sole-Wärmepumpe / 2018 Solarthermie / 2014 Gas		
Anzahl der Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	861,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom, Gas, Solarthermie		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom, Gas, Solarthermie		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Erdwärme, Solar (PV, Solarthermie)	Verwendung: Wärme, Warmwasser, Anlagentechnik	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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

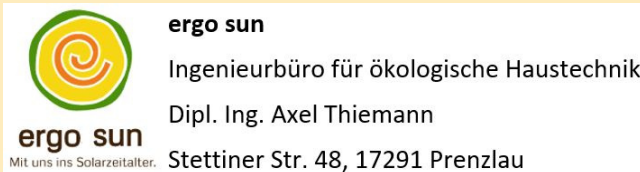
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel 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 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)



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **03.05.2024**

<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

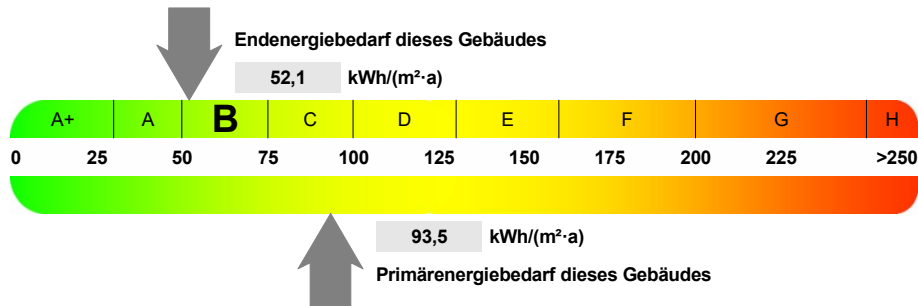
Registriernummer:

BB-2024-005101568

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 29,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 93,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 132,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,49 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 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]

52,1 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

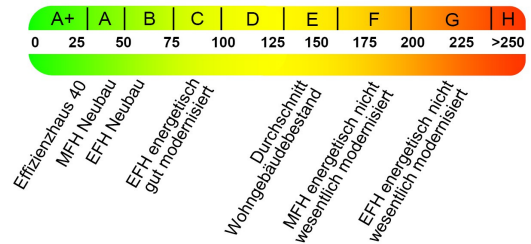
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
Summe:	%	%	%

## 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

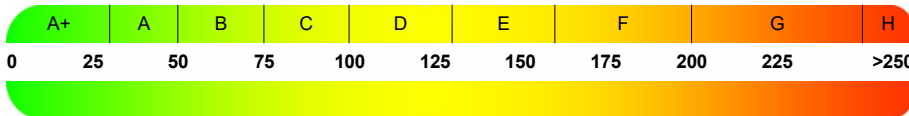
Registriernummer:

BB-2024-005101568

3

## Energieverbrauch

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



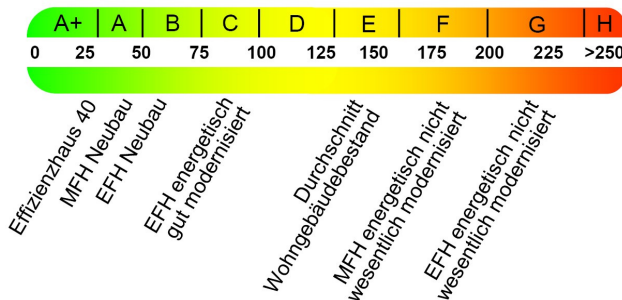
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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						

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<sub>N</sub>) 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:

BB-2024-005101568

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

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:

ergo sun, Ingenieurbüro für ökologische Haustechnik  
Kietzstraße 43, 17291 Prenzlau

## 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> 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