

# Exposé

## Reihenhaus in Karben-Petterweil

### Reihenhaus am Ortsrand im Bieterverfahren von Privat



Objekt-Nr. OM-314359

**Reihenhaus**

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Küllmer

Heitzhöferstrasse 30  
61184 Karben-Petterweil  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1969	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	189,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	8,50	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	143,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Brauchen Sie viel Platz?

Sie bieten hier auf ein grossräumiges Reihenhaus provisionsfrei: Bewährt-solide Bauart, gepflegter Zustand, ruhige Wohngegend, Garten, Terrasse, Balkon, Partykeller, Sauna.

Gestaltungsspielraum bietet das Wohnzimmer mit Essbereich in L-Form in Verbindung mit der Küche. Idee: Zu einer grosszügig-offenen Wohnküche modernisieren.

## Ausstattung

Das 2. OG unter dem Dach ist optimal von der Raumnutzung gestaltet mit Einbauschränken und Verstaupraum unter den Schrägen des Dachs. Eine Wand könnte herausgerissen werden um einen grossen Raum zu schaffen.

Der Keller ist ausgebaut mit Partyraum, dem offenem Treppenhaus, der Sauna mit Dusche neben Waschmaschine, Trockner und Heizung.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Hinweis: Gegenüber einer ersten Veröffentlichung haben wir jetzt das komplett Mitte der 70-er Jahre ausgebaute Dachgeschoss (3 Zi. plus Bad) mit einer Fläche von 44qm in die Wohnfläche miteinberechnet.

Optional haben Sie die Möglichkeit eine Garage auf separatem Grundstück in 40m Entfernung zu kaufen.

Wichtig: Der Gesetzgeber verlangt den Austausch der voll funktionsfähigen Gas-Heizung durch eine Heizung, die 65% ihrer Wärme mit erneuerbaren Energien produziert. Das gilt in Städten umzusetzen bis 30.06.2026 und in kleineren Kommunen bis zum 30.06.2028. Bis zu 70% der Kosten werden ggf. vom Staat bezuschusst.

Wie es weiter geht für Sie im Bieterverfahren:

1. Sie schauen sich das Haus an 3 festgelegten Besichtigungstagen an. Kontaktieren Sie mich dafür per Email.
2. Sie bieten und beobachten die Angebote anderer, ggf. bessern Sie Ihr Angebot nach bis zur Dead-Line.
3. Sie erhalten Nachricht von mir.

## Lage

Petterweil ist ein attraktiver Wohnort für Familien: Grundschule, Kindergärten, Vereine, Einkaufsladen, Apotheke, Ärzte, Natur, Buslinie (Haltestelle 600 m) zur S-Bahn 5 Gross-Karben.

Von der ruhigen Ortsrandlage aus sind Sie schnell auf der B3 (2.2 Km) oder B3a (3,8 Km), dem REWE-Grossmarkt (2,6 Km), Bahnhof Gross-Karben (3.7 Km) oder zum aufstrebenden urbanen Karben (5 Km) mit GS Kurt-Schumacher-Schule, Hallenbad, Gewerbe, Restaurants, Ärzten, Banken, Einzelhändlern, Grossmärkten u.a.. Diese Wegstrecken können Sie mit dem Bike machen über die Weite der Felder. Der Start ist direkt vor Ihrer Tür in der Natur an Schrebergärten vorbei. Warum nur am Weekend die Wald- und Feldernähe nutzen? Sie wohnen schliesslich da, wo Gassi-Gehen auf Feldwegen am Bach entlang stattfindet.

In dieser reinen Wohngegend ohne Mehrfamilien-Häuser oder Geschäfte, stattdessen mit Bolz- und Spielplätzen, hören Sie Kinder, Vögel, samstags die Rasenmäher oder im Sommer die Mährescher.

Die Positionierung der Immobilie ist zukunftsgerichtet ideal für wohnen, durchatmen, aufwachsen, vereinsleben, smalltalken, arbeiten, altern -kurzum: LEBEN

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	35,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Haustüre Flur Wohnzi hinten

# Exposé - Galerie



Flur Treppe Wohnzi hinten



Wohnzi Regalwand Garten-Blick

# Exposé - Galerie



Wohnzi Terrassentür



Wohnzi Terrassen-Blick

# Exposé - Galerie



Wohnzi Sitzecke Flur-Glastüre



Essen Terrassentür

# Exposé - Galerie



Essen Terrassen/Garten-Blick



Terrasse Gartenpflanzen



# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick auf Garten u Nachbarhaus



Garten Terrasse Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Zi 1. OG Balkontü



Zi 1. OG

# Exposé - Galerie



Zi 1. OG



Flurtreppe 1./2. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Zi 2.OG Einbauschränk



Zi 2. OG

# Exposé - Galerie



Zi 2.OG Einbauschränk

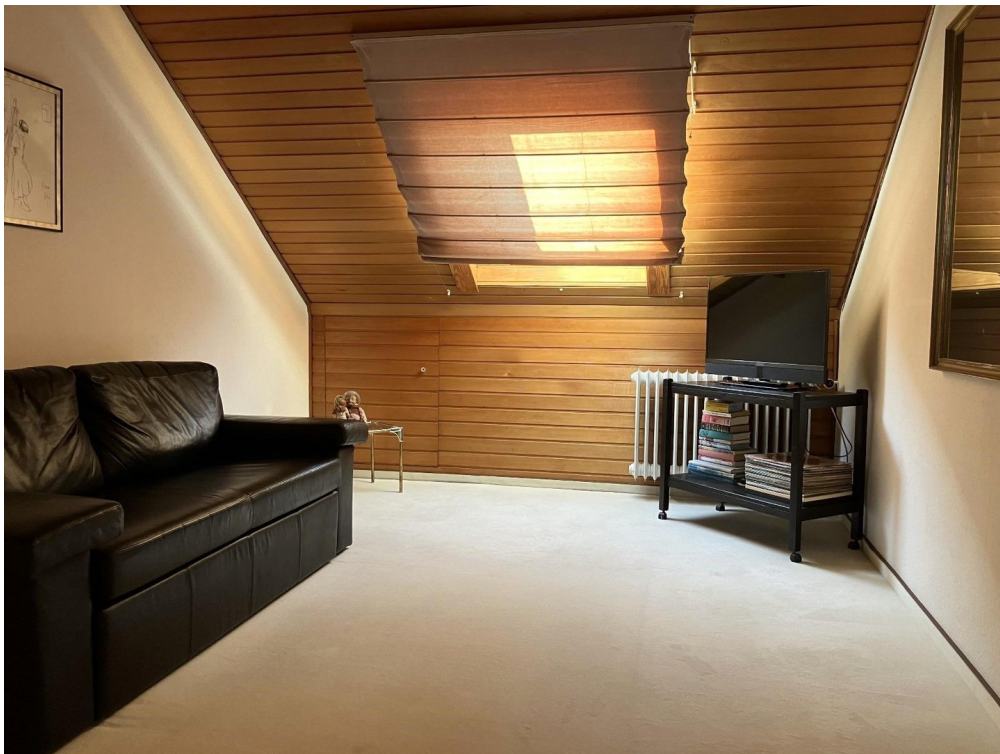


Zi 2.OG

# Exposé - Galerie



Zi 2. OG



Zi 2. OG

# Exposé - Galerie



Partykeller Bar



Partykeller



# Exposé - Galerie



Waschküche



Waschküche mit Dusche u Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna

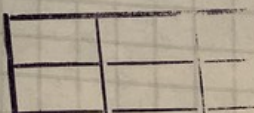
# Exposé - Grundrisse

Aufstellung Wohnfläche aus Bauplan

Keller:	Keller räum.	26 m <sup>2</sup>	
	Hausangrenzr.	152 -	
	Flur ca.	8,0 -	
		49,2 m <sup>2</sup>	
.			
Erdgeschoss:	Wohnbereich	26 m <sup>2</sup>	
	Essbereich	6,7 -	
	Küche	8,5 -	
	WC	9,3 -	
	Diele (6,7)	6,7 -	
		49,2 m <sup>2</sup>	
	+ Terrasse	12,75 m <sup>2</sup>	1/2 = $\frac{49,2 \text{ m}^2}{6,4} = 55,6$
Obergeschoss:	Eltern-Schlafz.	18,4 m <sup>2</sup>	
	1. Kinder - "	10,5 -	
	2. Kinder - "	11,8 -	
	Bod	5,1 -	
	Flur	4,0 -	
		49,8 m <sup>2</sup>	
	+ Loggia	8,0 -	1/2 = $\frac{49,8 \text{ m}^2}{4,0} = 53,8$ $\approx 110 \text{ m}^2$
		57,8 m <sup>2</sup>	109,4

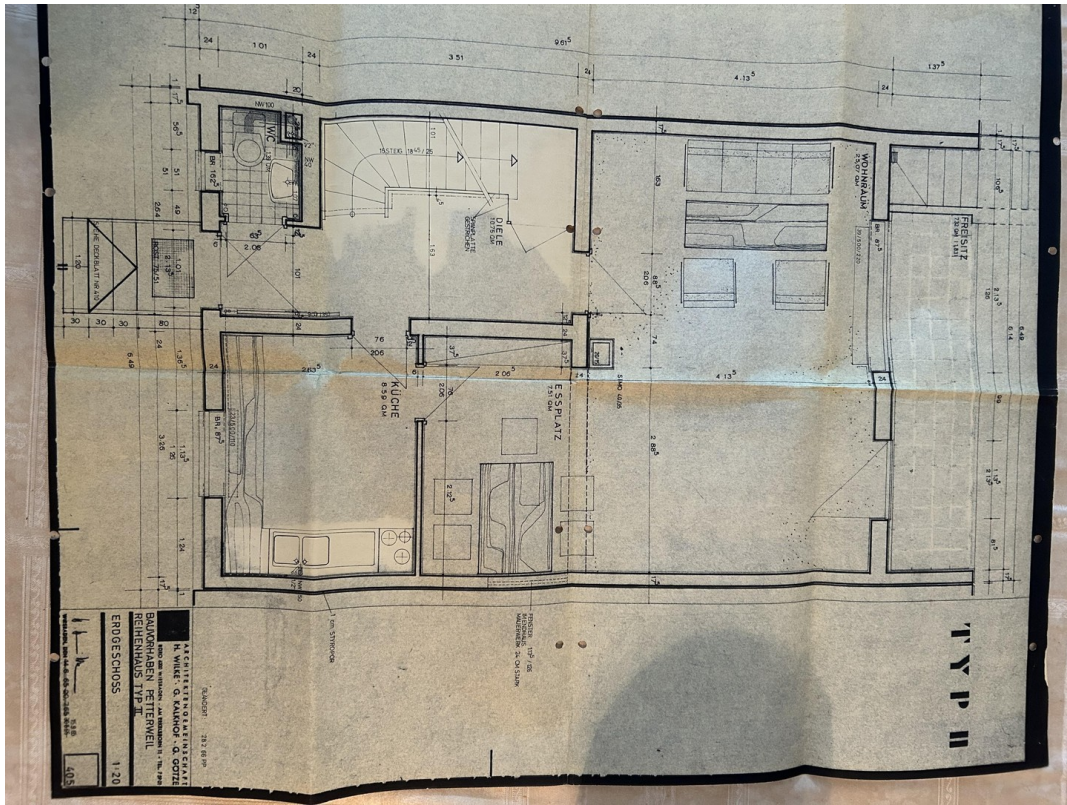
geplanter Ausbau des Dachgeschosses:

1.	Kinderzimmer	8,5 m <sup>2</sup>	
2.	"	11,0 -	
3.	"	11,0 -	
	Duschbad + WC	5,1 -	
		35,6 m <sup>2</sup>	$\approx 33 \text{ m}^2$
			<u>Gesamt <math>\approx 143 \text{ m}^2</math></u>

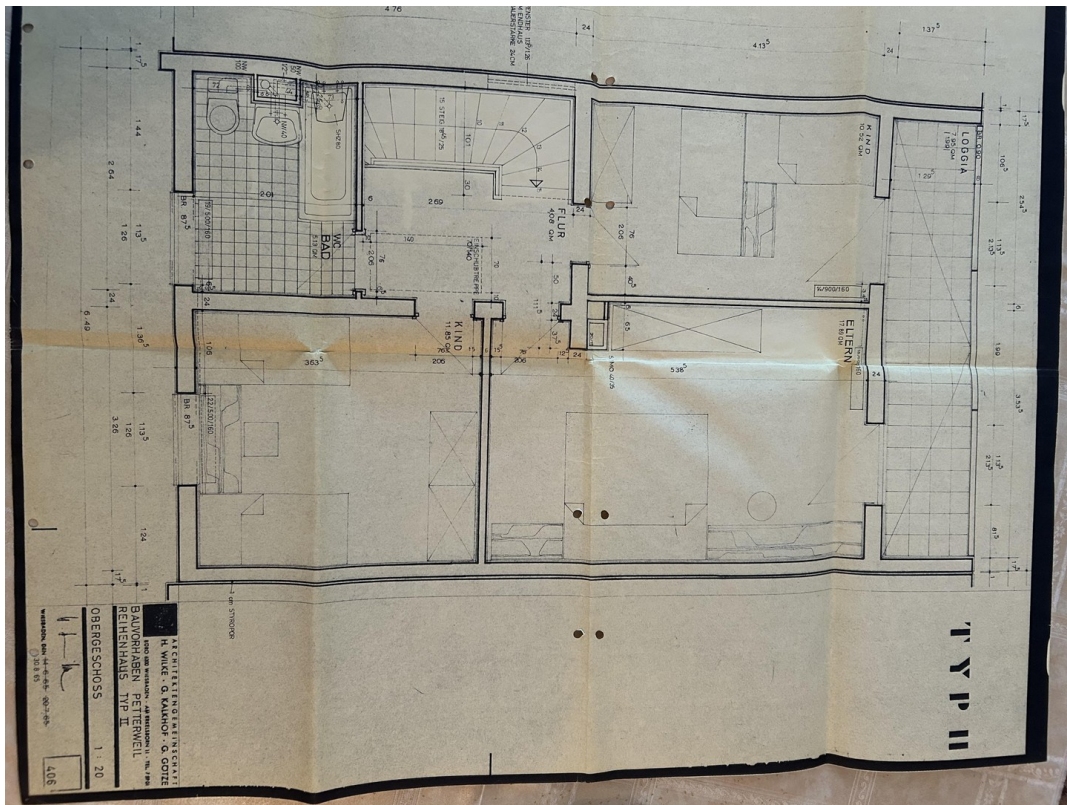


Detaillierte Raumflächen real

# Exposé - Grundrisse

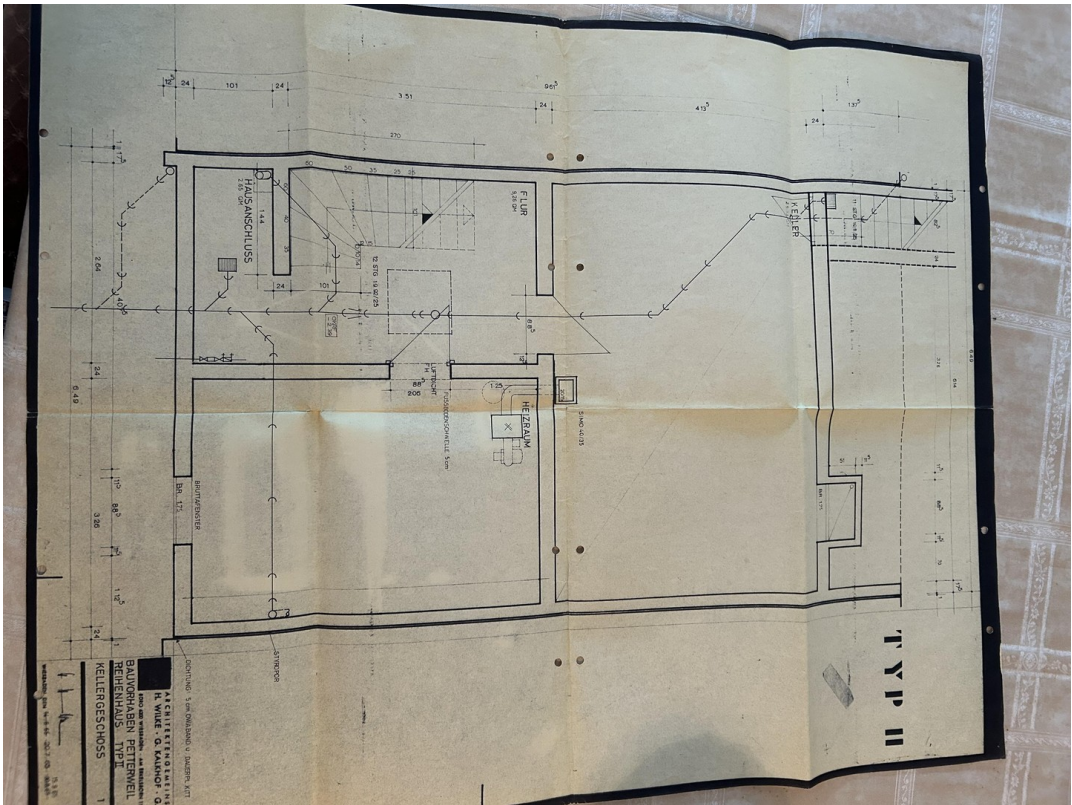


Erdgeschoss (Original-Bauplan)



1. OG (Original-Bauplan)

# Exposé - Grundrisse



Keller (Original-Bauplan)

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis: 24.12.2034

12358360

Registriernummer HE-2024-005495988

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Heitzhöferstrasse 30, 61184 Karben-Petterweil		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1988		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	145 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas,		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
	Anlass der Ausstellung des Energieausweises		
<input type="checkbox"/> Neubau		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf			

## 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

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

Aussteller:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen, Bauingenieur  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

24.12.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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 1 20. Juli 2022

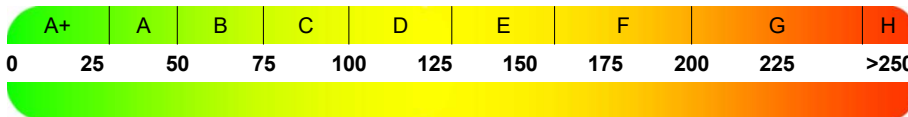
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer HE-2024-005495988

2

## Energiebedarf

kg/(m²a)  
CO<sub>2</sub> Treibhausgas  
Emissionen



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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

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

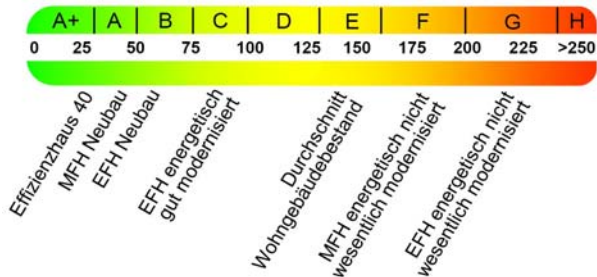
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
			%
			%
			%

## 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 m<sup>2</sup> 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 des §80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

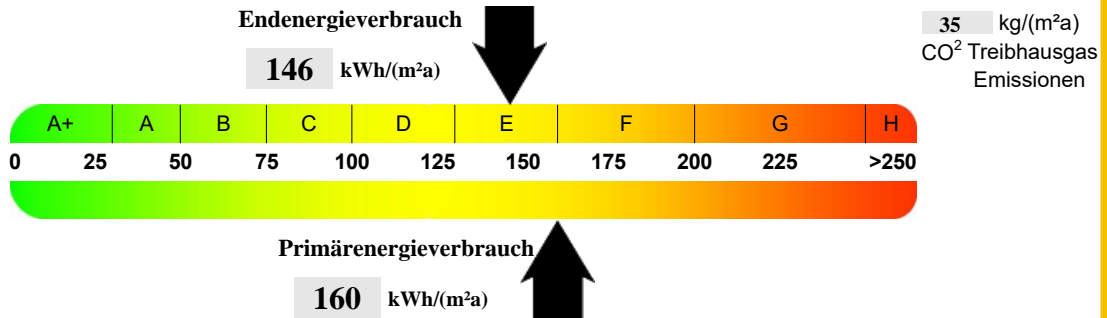
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer HE-2024-005495988

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

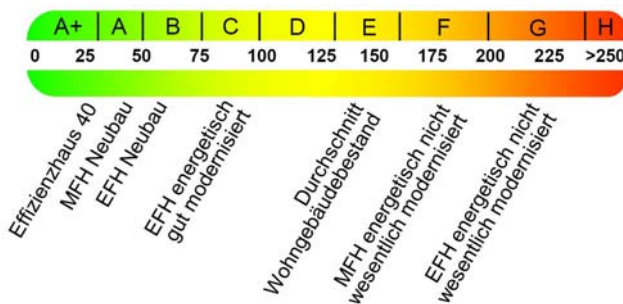
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**146 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						
01.11.2020	01.11.2023	Erdgas	1.1	50635	8700	41935	1.23
01.11.2020	01.11.2023	Leerstandszuschlag	1.1	3302	0	0	1.23

## 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches 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.

<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 HE-2024-005495988

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand zusätzl. dämmen (z.B. Wärmedämmverbundsystem, Einblasdämmung, Dämmputz)	Beim WDVS sollte man mit Dämmstärken ab 12cm planen. Bei zweischaligem Mauerwerk Luftschicht mit Einblasdämmung füllen. Bei historischen Fassaden kommt u.U. eine Innendämmung in Betracht				
2	Anlagentechnik	Prüfen Sie, ob Sie bei einer Umrüstung auf einen regenerativen Anteil von 65% kommen. Bei energetisch sanierten Gebäuden z.B. Wärmepumpe. Bei unsanierten Gebäuden Fernwärmeanschluss.				
3	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke	Je nach Deckenhöhe, den vorhandenen Raum voll ausnutzen. Das Einsparpotenzial für jeden zusätzlichen cm Dämmung sehr hoch.				
4	Anlagentechnik	Heizungsrohre und Warmwasserrohre dämmen				
5	Wärmeerzeuger	Prüfen Sie den zusätzlichen Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Mit einem Pufferspeicher und einer 75°C-Vorlauftemperatur-Wärmepumpe kann ein relevanter Anteil der Wärmeerzeugung abgedeckt werden.				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen  
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

## 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

Registriernummer HE-2024-005495988

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 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