

# Exposé

## Resthof in Gremersdorf-Buchholz

### Idyllisches Bauernhaus/ Resthof mit viel Ruhe, Platz und Natur



Objekt-Nr. **OM-326020**

#### Resthof

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Salamon

18461 Gremersdorf-Buchholz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1800	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	19.400,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	10
Nutzfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Viel Platz zur Verwirklichung Ihrer Träume. Dieses idyllische Anwesen bietet Ruhesuchenden und Stadtlüchtern, Tierhaltern und Hobbybauern rund um das vermutlich um 1800 errichtete gemütliche Wohnhaus auf etwa 2 ha arrondierten Weide- und Grünflächen ein perfektes Zuhause für Mensch und Tier, eine Scheune, eine Remise und Stallungen, für die auch eine touristische Nutzung denkbar wäre.

Das gepflegte Wohnhaus mit sehr solider Bausubstanz und seinen ca. 110 qm im Erdgeschoss ist im traditionellen Stil errichtet. Es liegt in einem kleinen Dorf in zweiter Reihe und ist von der Straße nicht einsichtig - viel Ruhe und Freiheit und für Ihre Kinder genügend Raum zum Spielen und Toben.

Sie betreten das gemütliche Haus im Erdgeschoss über einen Flur, von dem aus Sie links in die Küche mit Speisekammer, mittig in das große Tageslicht-Duschbad mit Sanierungsbedarf und das Wohn-/Esszimmer gelangen. Drei weitere Zimmer sowie ein weiteres Dusch-Bad sind vom Wohn-/Esszimmer aus erreichbar. An die Küche schließt sich eine Futterküche an, durch die man bei schlechtem Wetter trockenen Fußes in die Scheune gelangt. Das Dachgeschoss bietet auf weiteren ca. 55 m<sup>2</sup> ausreichend Abstellfläche. Mit dem Ausbau wurde bereits begonnen, er könnte nach eigenem Geschmack weiter fortgeführt werden.

Auch wenn im Laufe der Jahre bereits einige Modernisierungen vorgenommen wurden (s. Ausstattung), so besteht weiterer Sanierungsbedarf, der aber auch nach und nach erfolgen könnte.

Das Dach des Wohnhauses ist gedämmt, eine Photovoltaikanlage zur geplanten weitestgehenden Deckung des Heiz- und Strombedarfs ist installiert, Öl-Zentralheizung und Kachelofen werden laufend gewartet, weisen daher beide äußerst gute Werte auf und ermöglichen so eine relativ sparsame Beheizung des Anwesens.

Nebenflächen:

- Scheune: ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche, vielseitig einsetzbar, z.B. für Offenstall, Heulager etc.
- Stallungen: ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Remise: Bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Genießen Sie den Feierabend in der gemütlichen Sitzecke oder beim Pflücken von Kirschen, Äpfeln und Birnen auf Ihrer eigenen Obstbaumwiese. Im Winter spendet der sparsame Kachelofen wohlige Wärme.

Dieses Anwesen ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl – Freiheit, Natur und Komfort vereint.

## Ausstattung

Ausstattung und Modernisierungen

- Dächer: Neueindeckung aller Dächer außer der Remise (ca. 2003-2004)
- Dachdämmung Wohngebäude: Neu 2018
- Heizung: Einbau Hocheffizienzpumpe (2019), teilweiser Austausch der Heizkörper (2018-2019)
- Wirkungsgrad Heizung: 95%
- Fenster: Teilaustausch (2017-2022)
- Innentüren: Teilaustausch (2017)
- Brunnenanschluss: Erneuerung (2016)
- vollbiologische Kleinkläranlage

- Hauptverteilung: Neuaufbau (2018-2019)
- Photovoltaik-Anlage: 15 kW Peak mit 10 kWh Speicher (2023)
- Glasfaseranschluss: FTTH 1Gbit (seit 2020/2021)

Verpassen Sie nicht die Chance, dieses einzigartige Anwesen zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Erleben Sie die Freiheit und die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses wunderschöne Anwesen persönlich zu zeigen.

**Fußboden:**

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

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Kamin

## Lage

18461 Gremersdorf-Buchholz ist mit seinen weitläufigen Grundstücken eine idyllische ländliche Gemeinde inmitten von sanften Hügeln, Feldern und Wäldern. Sie bietet eine ruhige und entspannte Atmosphäre fernab vom Trubel der Stadt. Stralsund mit seiner wunderschönen Altstadt (Welterbe) ist in knapp 30 Minuten erreichbar, die Universitäts- und Hansestadt Greifswald in weniger als 45 Minuten, Rostock und der Kreuzfahrthafen Warnemünde liegen nur wenige Minuten weiter entfernt. Im Sommer lohnt sich ein Strandbesuch an der Ostsee, der kinderfreundliche Bodden ist in weniger als 30 Minuten erreichbar. Die A20 erreichen Sie in etwa 15 Minuten, die nächsten Bahnhöfe finden sich im nahen Velgast und Stralsund.

In den nur ca. 4 bzw. 7 km entfernten Städten Franzburg und Richtenberg befinden sich neben Kindertagesstätte und Schule Bäcker, Fleischer, Supermärkte, Bankfilialen, Tankstelle und Autowerkstatt, Handwerker und Dienstleister sowie mehrere Arzt- und Tierarztpraxen und Vereine.

Umgeben von sanften Hügeln, Feldern und Wäldern können Sie hier die Ruhe und die frische Landluft genießen. Die nahegelegenen Flüsse und Seen bieten außerdem wunderbare Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Angeln, Bootfahren und Schwimmen.

Beliebte Ausflugsziele sind das Landschaftsschutzgebiet Hellberge und der Richtenberger See zwischen Franzburg und Richtenberg.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingang (Osten)

# Exposé - Galerie



Rückseite (Westen)



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Zimmer

# Exposé - Galerie



Geräumtes Zimmer vorne





# Exposé - Galerie



Blick Richtung Wohnzimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Kleines Zimmer Hausrückseite



Großes Zimmer Hausrückseite



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Großes Bad

# Exposé - Galerie



Esszimmer, geräumt



Giebelseite (Norden)



# Exposé - Galerie



Rückseite (Westen)



Giebelseite (Norden)



# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Stallungen und Scheune

# Exposé - Galerie



Freisitz



Hof



# Exposé - Galerie



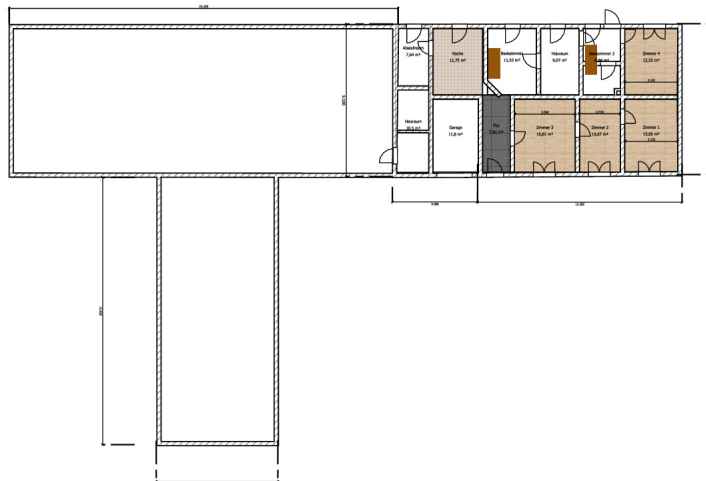
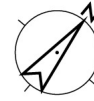
Einfahrt Blickrichtung Straße



Remise

# Exposé - Grundrisse

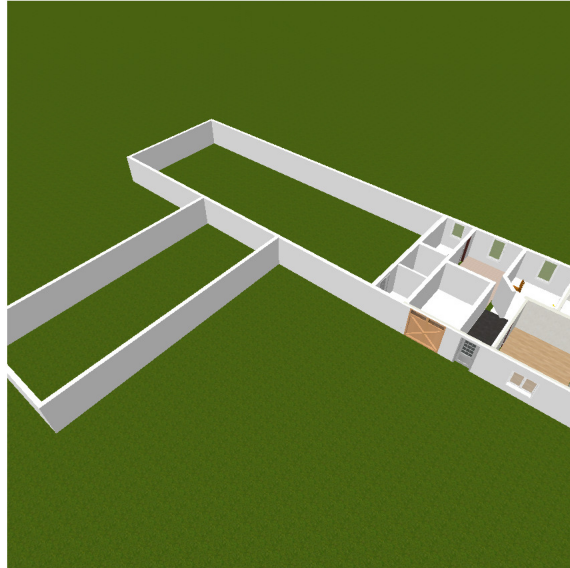
Objekt Eichholz, Waldstr. 3



Raummaße sind aus Wohnflächenberechnung zu entnehmen

# Exposé - Grundrisse

Objekt Eichholz, Waldstr. 3

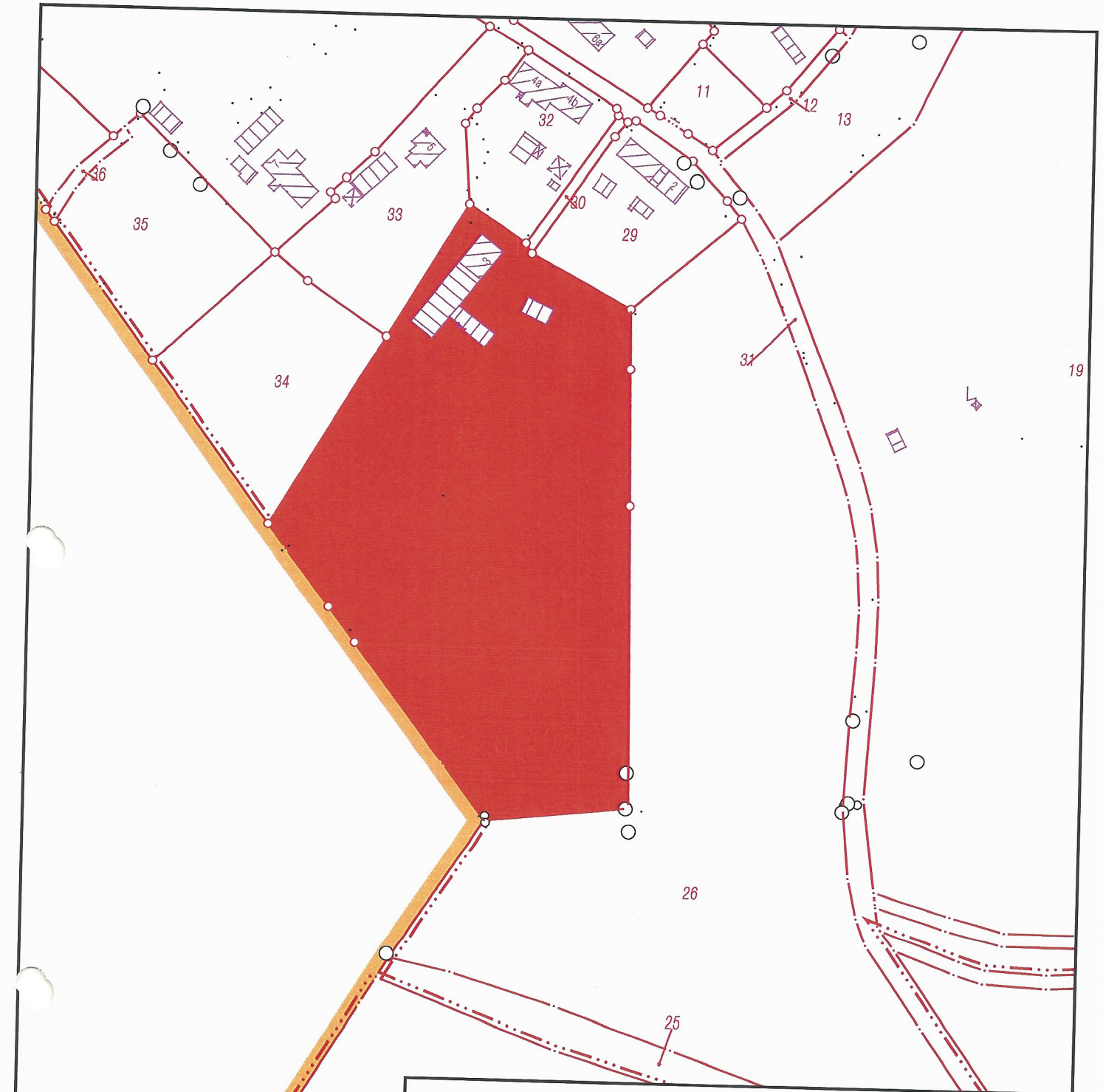


Raummaße sind aus Wohnflächenberechnung zu entnehmen



# Exposé - Anhänge

1. Liegenschaftskarte
2. Energieausweis



# Flurkarte Neuer Bestand

Blatt 1 von 1 Blättern

BOV\_BUCH

Bodenordnungsverfahren  
Buchholz, ON 125

Landkreis	Gemarkung	Flur
VR	Buchholz	20
erstellt am 18-SEP-2012	StALU Vorpommern DS Franzburg	1 : 2000





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:


19.11.2034

Registriernummer:

MV-2024-005433993

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Waldstraße 3 18461 Gremersdorf-Buchholz		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1800		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2006		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 164,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	196,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Öl		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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 Anlagen <sup>5</sup>	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).

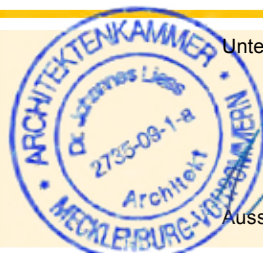
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis).  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis).  
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung 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 19.11.2024

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

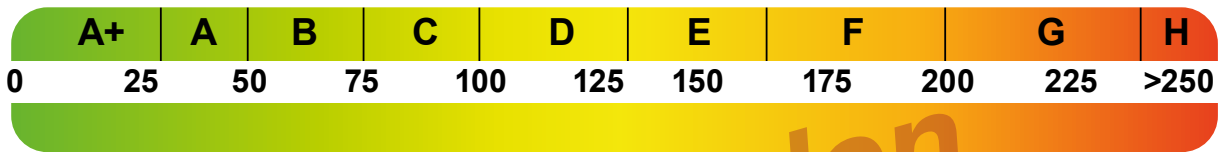
MV-2024-005433993

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

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



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

#### Primärenergiebedarf

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

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

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

## Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

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

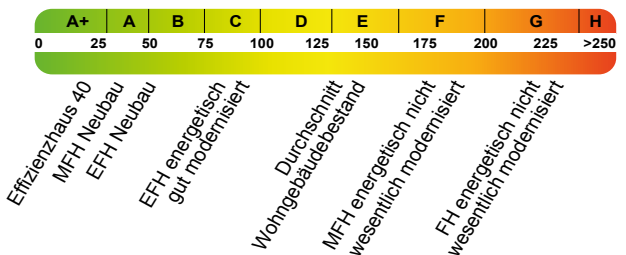
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

## Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> nur bei Neubau

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

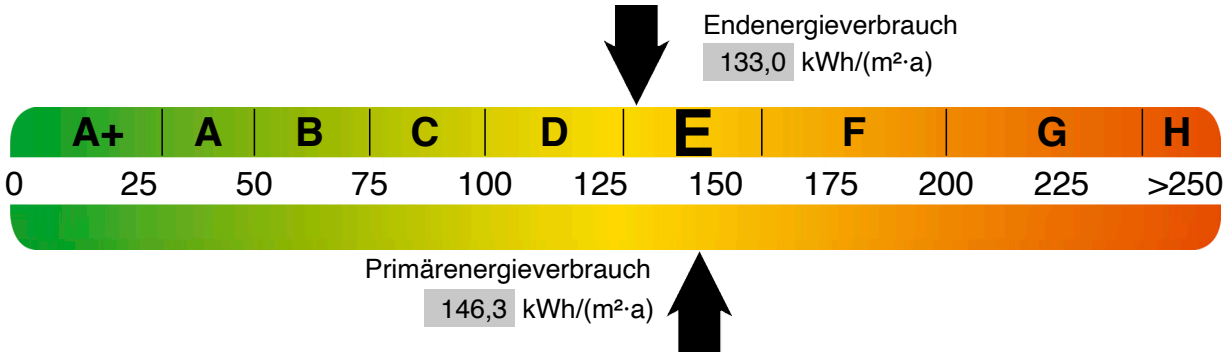
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: MV-2024-005433993

**3**

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **44,00** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

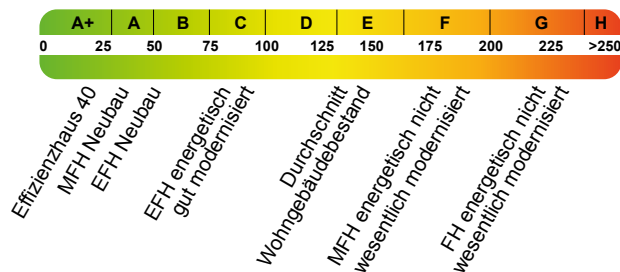


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **133,00** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.09.2022	31.08.2023	Öl	1,1	21 460,0		21 460,0	1,04
01.09.2021	31.08.2022	Öl	1,1	21 460,0		21 460,0	1,08
01.09.2020	31.08.2021	Öl	1,1	21 460,0		21 460,0	0,99
01.09.2020	31.08.2023	Warmwasserzuschlag	1,1	11 808,0	11 808,0		

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



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: MV-2024-005433993

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
	Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

Registriernummer: MV-2024-005433993

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