

## Exposè eines Mehrfamilien Reihenendhauses:

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein sehr gepflegtes Reihenendhaus mit drei abgeschlossenen Wohnungen, voll unterkellert.



Das Haus hat keinerlei Renovierungstau und wurde ständig instand gehalten.

Das Grundstück hat eine Größe von 489 qm.

Die Nutzfläche des Hauses beträgt 191,3 qm.

Der Keller, das Erdgeschoss und die 1 Etage haben eine Größe von je ca. 61 qm. Die 3 Etage 48 qm.

Das Gebäude wurde 1960 gebaut.

Die letzten großen Sanierungen waren:

2005 wurde eine neue Ölheizung eingebaut.

2008 die Naturstein Eingangs Treppe.

2012 wurden Kellerzähler für die einzelnen Mieter installiert.

Jetzt nehme ich Sie gerne zu einer ersten virtuellen Besichtigung mit.

Durch das hintere Gartentor betreten wir den schönen großen Garten.



Von dort erreicht man die hinter TÜR die in den Keller führt





und auch die Terrasse des Erdgeschosses.



Wir gehen erst einmal durch den Garten um das Haus herum.

Seitlich am Haus, mit der Isolierten Giebelwand könnte man bei Bedarf ein Carport mit Zufahrt bauen lassen.





Vorne angekommen,



ist auch noch ein kleiner Vorgarten vorhanden,



Worüber wir den Haupteingang,





mit der wunderschönen Treppe mit Edelstahlgeländer erreichen.

Die obere Frontseite des Hauses sieht so aus. Natürlich ist der rote Strich eingezeichnet um das Hausende zu zeigen.





Durch die Haustür betreten wir nun das Treppenhaus.



Links geht die Treppe nach oben, geradeaus ist die Wohnungstür der Erdgeschosswohnung.



Kurz vor der Wohnungstür befindet sich links die Kellertreppe.



Wir gehen erst einmal die Kellertreppe runter und in den hellen Keller.





Dort sind der Hauptstrom- und Wasseranschluss,



sowie 4 Stromzähler für die 3 Wohnungen und gemeinsamen Strom.



Es gibt 4 Kellerräume, für jede Wohnung einen, und einen Gemeinsamen Kellerraum für z. B. Gartengeräte.



In dem weitläufigen Keller



ist dann rechts auch noch der Raum mit 4 Öltanks erreichbar.





Natürlich gibt es einen Waschkeller für 3 Waschmaschinen,



mit jeweils eigenem Zähler für Wasser und Strom.



Immobilien D. Lo Castro



In dieser Waschküche ist auch das Haus Wasserwerk angeschlossen.



Am Ende finden wir hier auch den Heizungsraum hinter einer Stahltür.



Immobilien D. LC



Dort befindet sich die regelmäßig gewartete Ölheizung





D. Lo Castro





Natürlich hat die hintere Tür nicht nur einen Eingang vom Garten sondern auch einen Ausgang aus dem Keller 😊



Nun besichtigen wir die Wohnung im Erdgeschoss.

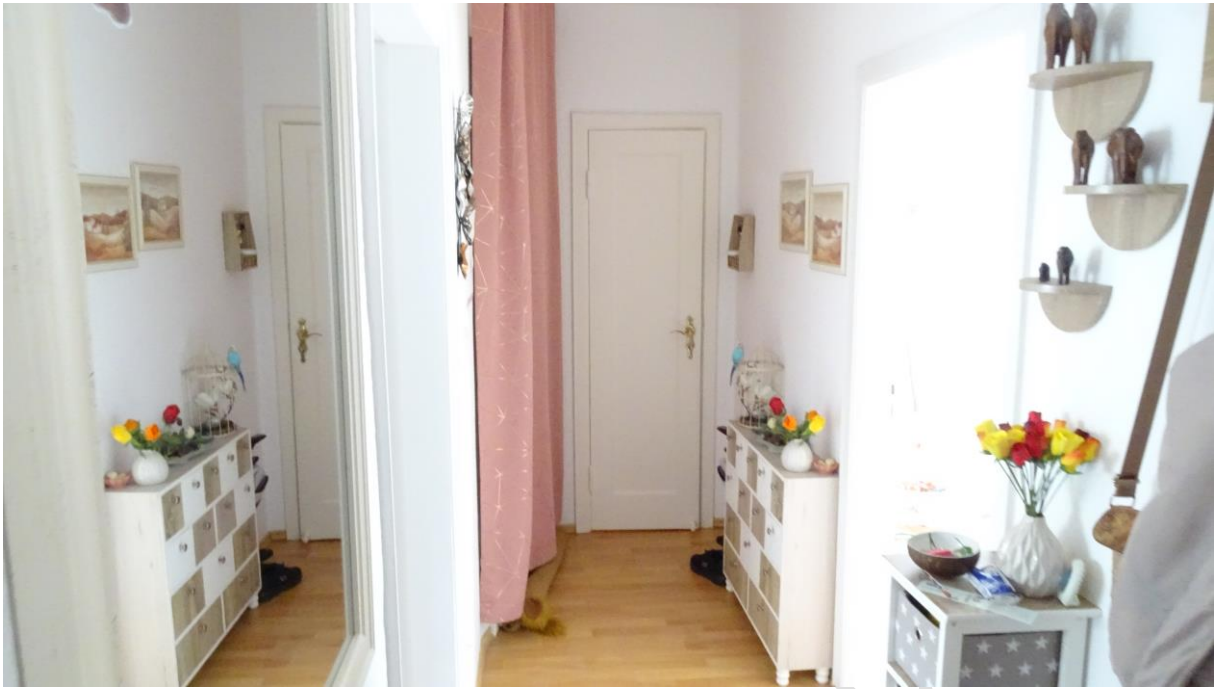
Treten wir ein, in die gepflegte, vermietete Wohnung.



Ein geräumiger Flur verbindet die einzelnen Zimmer und bietet genug Platz für Garderobe und Co.







Hier existiert natürlich ein eigener Sicherungskasten.





Ein gemütliches Esszimmer ist genauso vorhanden,



wie ein großes Wohnzimmer, mit Zugang zur Terrasse.





Wie man sieht, sind nicht nur die beiden Zimmer mit Laminat ausgelegt, sondern auch das Schlafzimmer.



Das Bad verfügt über eine Dusche und ein Fenster.







Die Küche ist groß genug, für einen Essplatz,







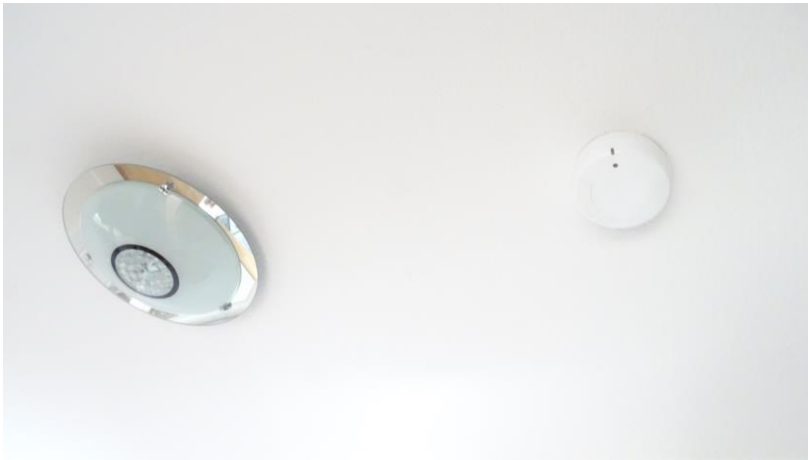


Ein Vorrats- bzw. Abstellraum befindet sich im Flur.



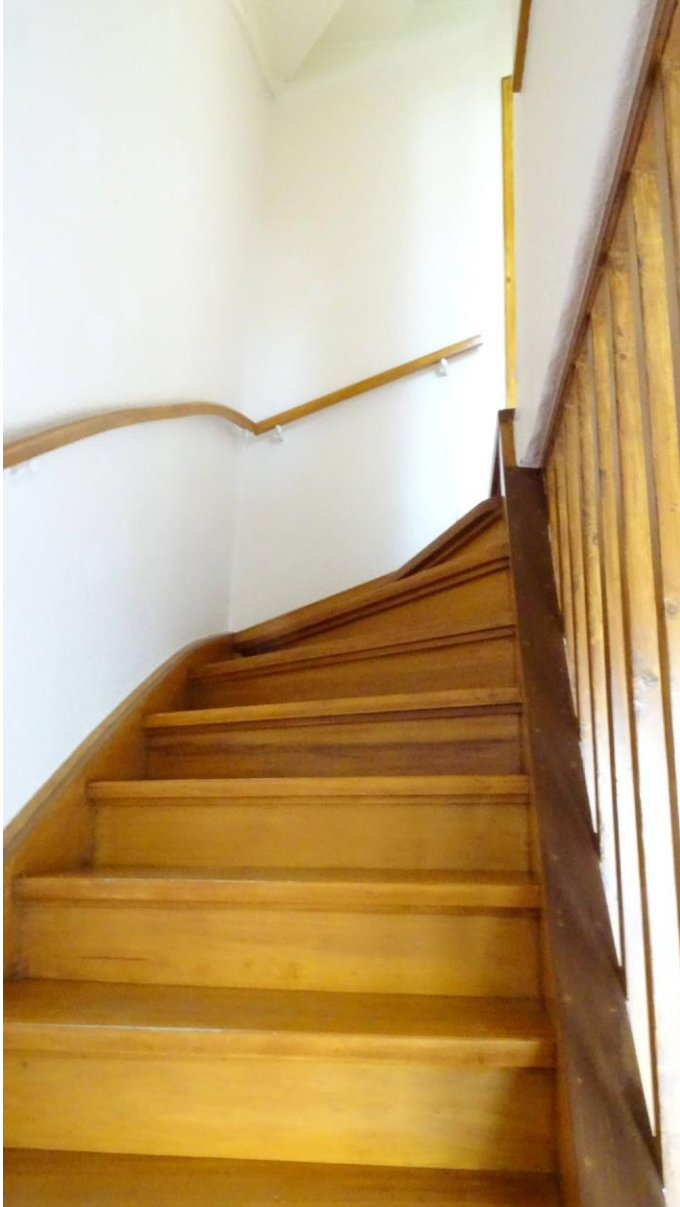


Rauchmelder sind natürlich verbaut.



Nun gehen wir über die Holzterre

Immobilien D. Lo Castro

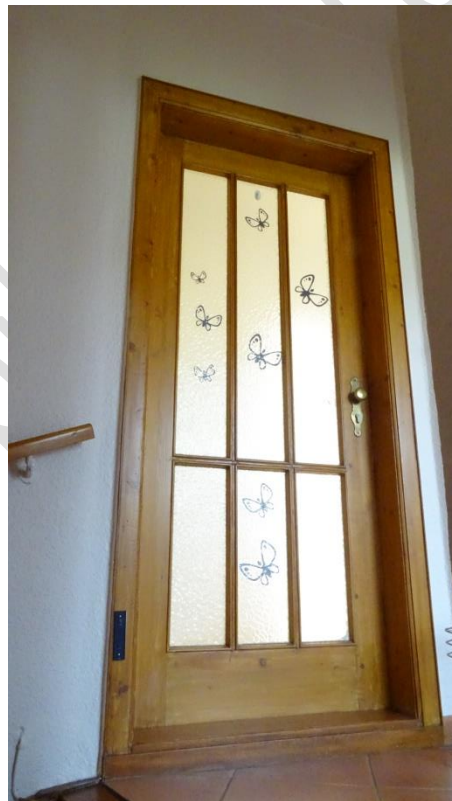


in die 1. Etage.

Das lichtdurchflutete Treppenhaus hat einen besonderen Touch.



Oben angelangt stehen wir im gefliesten Flur vor der Wohnungstür.



Hier im Flur kommt man in die 3. Etage. Wir bleiben aber erst mal in der 2. Etage.





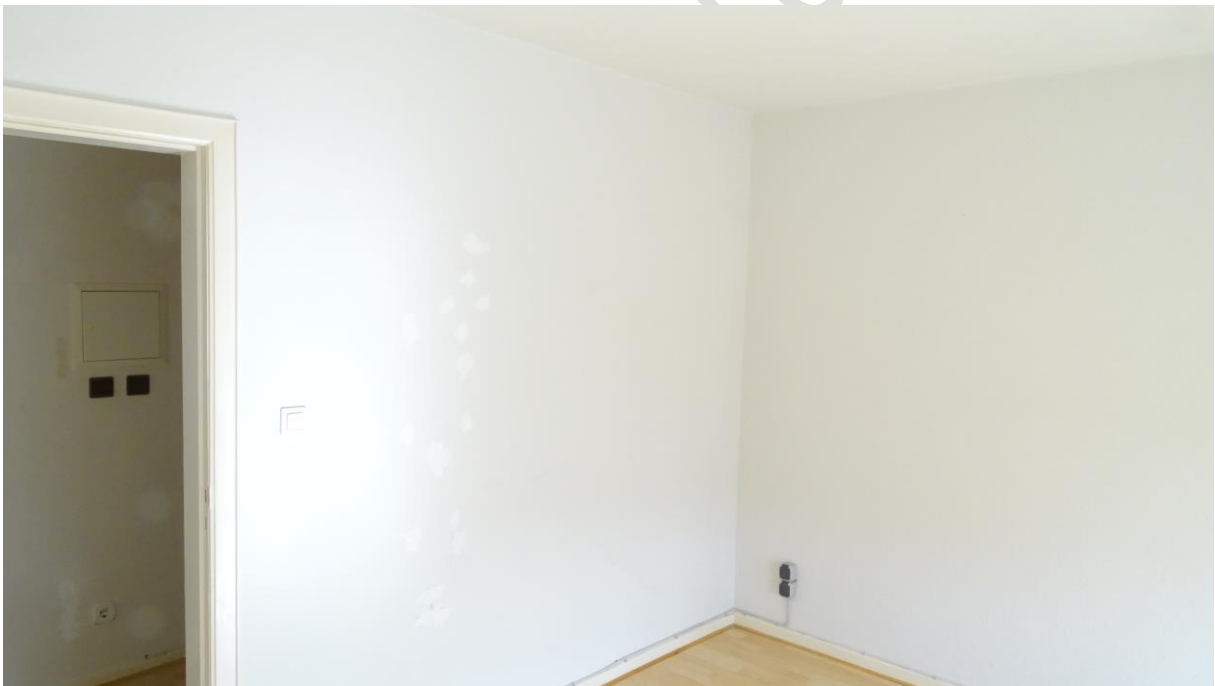
Hereinspaziert in die gute Stube.



Diese Wohnung war zum Zeitpunkt des Fototermins noch unvermietet.



Das Wohnzimmer ist sehr großzügig.



Mittlerweile ist die komplette Wohnung renoviert und vermietet.

Vom Wohnzimmer geht es auf den Balkon.





Dort gibt es selbstverständlich auch eine Markise.



Die Aussicht spricht für sich. Sehr gut zu sehen: die Grundstücksgrenze.



Groß genug sollte der Balkon sein.





Das große Schlafzimmer, auch hier wie in den beiden oberen Etagen Außenrolläden.





Auch hier hat das Badezimmer ein Fenster,



Immobilien  
Lo Castro

und eine kleine Badewanne mit Duschartrennung.



Die Küche hat auch hier ein großes Fenster,



und viel Arbeitsfläche.







Zu einer großen Küche, fehlt natürlich noch das Kinderzimmer.





Ein Sicherungskasten ist auf jeder Etage vorhanden,



und der Abstellraum ist wieder im Flur.



Imm

Lo Castro



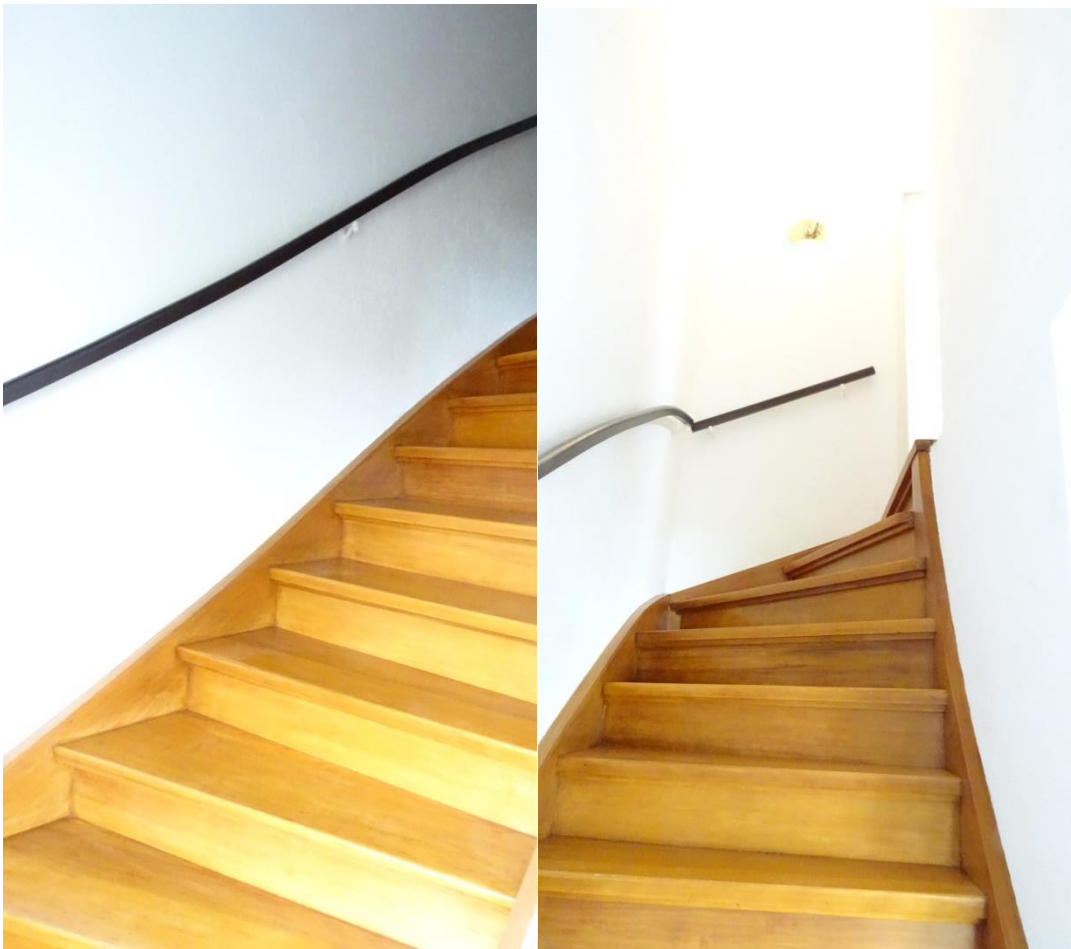
So, dann machen wir uns auf den Weg in die 3. Etage.

Durch die offene Glastür in der 2. Etage, die auch als Wohnungstür dient, sieht man das Fenster im Flur, das für Tageslicht und frische Luft sorgt.



Immo

Eine Holztreppe führt nach oben.



Oben angekommen, rechts Garderobe,...



daneben die Heizung.





Beim Betreten der Wohnung, ist die Holztreppe die in den oberen Schlafbereich führt, ein Highlight.



Auch hier die Außenrolläden.

Immobilien

Eine gemütliche Wohn-Ecke rundet dieses Zimmer ab.



Unter der Treppe ist genügend Platz für den eingebauten Esstisch.



Hinten links sehen Sie zwei Holztüren.

Gerade aus, ist ein kleiner Kleiderschrank eingebaut.





Die linke Tür führt zu einem begehbaren Kleiderschrank. Der Traum vieler Menschen.



Den Balkon, vom Wohnzimmer aus zu erreichen, möchte ich Ihnen nicht vorenthalten.





Die Aussicht nach Süden geht wieder in den Garten.



Dieses Dachfenster spielt nachher eine sonnige Rolle.

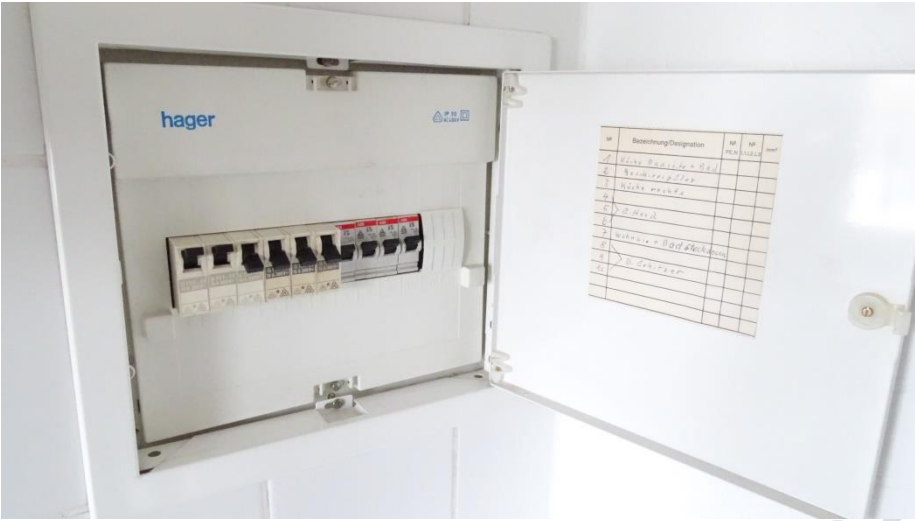




Erstmal geht es aber in die Küche von wo aus es links in das Bad geht.



Hier ist auch der Sicherungskasten.



Das große, mit Fenstern versehene Bad,





besitzt eine große Badewanne, mit Duschvorhang und Duschhalterung.



Nun fehlt nur noch das Schlafzimmer:

...über die schöne Holztreppe,



geht es nach oben.



Dort steht ein himmlisches Bett, links mit dem riesigen Dachfenster, auf das ich beim Balkon hingewiesen habe.



Die Aussicht aus dem Bett: ist einmal auf die Holzkonstruktion,



so wie durch das Dachfenster.





Aber nicht nur durch das Dachfenster,



sondern dieses Dachfenster kann verschoben werden, sodass in der direkten Sonne gebadet werden kann.



Auch hier gibt es einen TV-Anschluss.



So, das ist das Haus.

Beim Verlassen haben wir noch ein paar Abschiedsbilder gemacht:

Von der Haustür der Blick nach links.



Noch einmal um das Haus herum.







Mit Blick auf das Gartentor und den Schuppen.



In gutem Zustand.





Die Kompost und Müll-Ecke.



Und noch zwei letzte Bilder von hinter dem Zaun.





Ich hoffe, Ihnen hat der kleine Rundgang gefallen.

Bei Fragen scheuen Sie sich bitte nicht, mit mir Kontakt aufzunehmen.

Immobilien D. Lo Castro

Tel. 0 42 05/ 31 95 0 93

[info@immoerde.de](mailto:info@immoerde.de)

Einkaufsmöglichkeiten:

Ein Lidl und Combi-Markt sind in ca. 10 Min Fußläufig, mit dem Auto in 5 Min zu erreichen.

Der Bremer Weserpark ist ca. 10 -15 Minuten mit dem Auto entfernt.

Ein Wochenmarkt ist Mittwoch und Samstag.

Mobilität:

Die Bushaltestelle ist 5 Min. entfernt.

Kinder:

Es sind 2 Kindergärten und 2 Grundschulen in der Nähe Fußläufig-per Fahrrad zu erreichen.

Auch ein Gymnasium ist per Fahrrad zu erreichen.



Erholung und Freizeit:

Der Mahndorfer See ist in 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Sportmöglichkeiten sind leicht zu erreichen.

Auch sind reichlich Gaststätten und Co. in der Nähe.

Provision:

Es sind 3,57% inkl. MwSt. für den Verkäufer und für den Käufer zu bezahlen.

Bezahlbar nach Unterschrift des Kaufvertrages, für den Käufer, und nach Geldeingang für den Verkäufer.

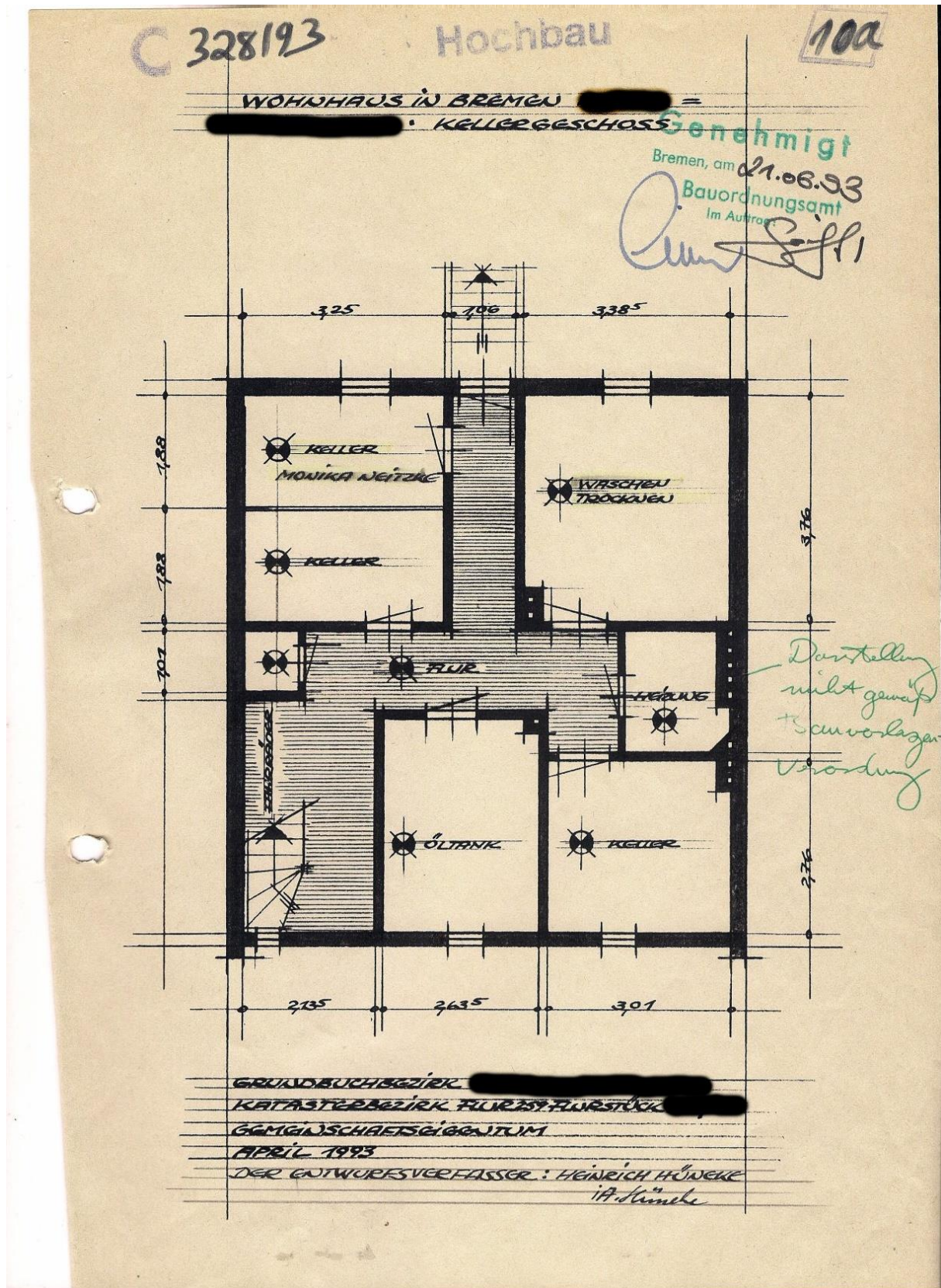
Nachfolgend, einige technische Details.

Zeichnungen und Details stammen vom Verkäufer und unterliegen seiner Verantwortung und Richtigkeit.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen nur nach Absprache möglich sind, da das Haus mittlerweile voll vermietet ist.

Immobilien D. La Castro

Keller:





Erdgeschoss:

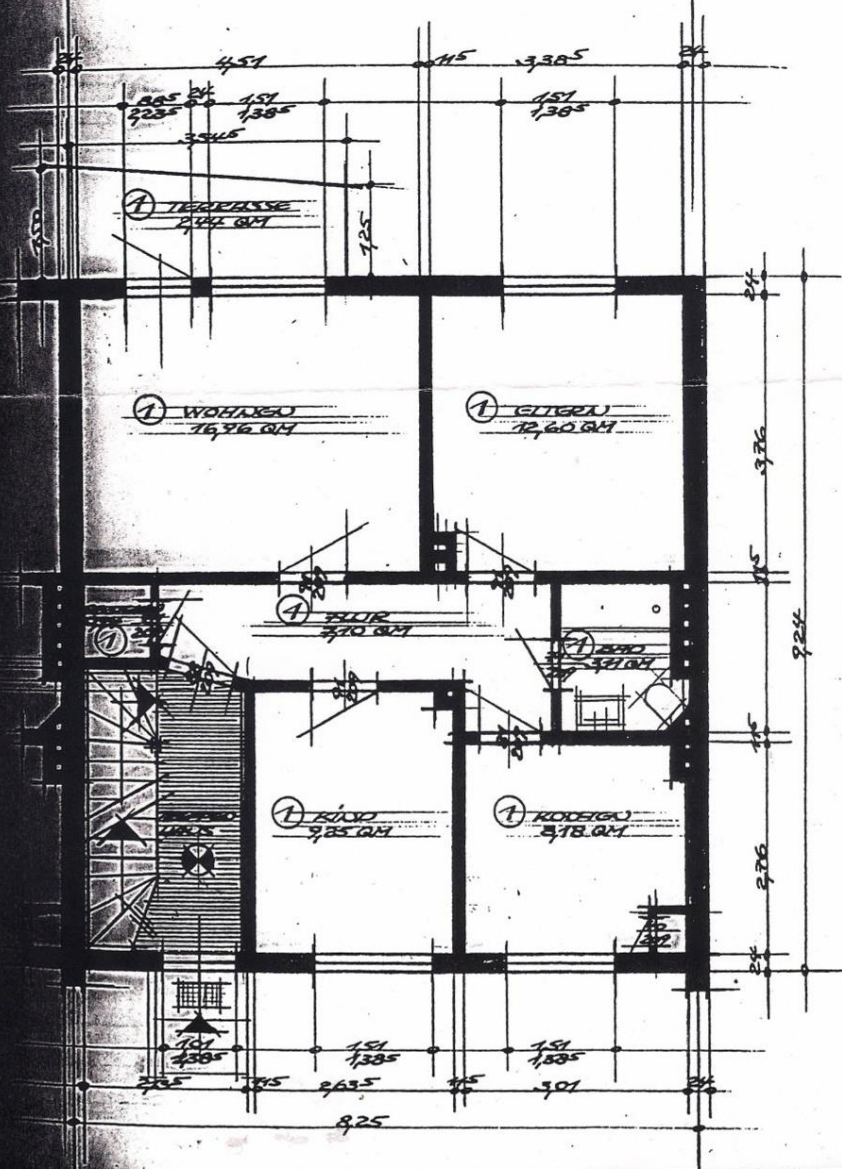
ABS.

Wohnfläche: 61 m<sup>3</sup>

*Handwritten signature*

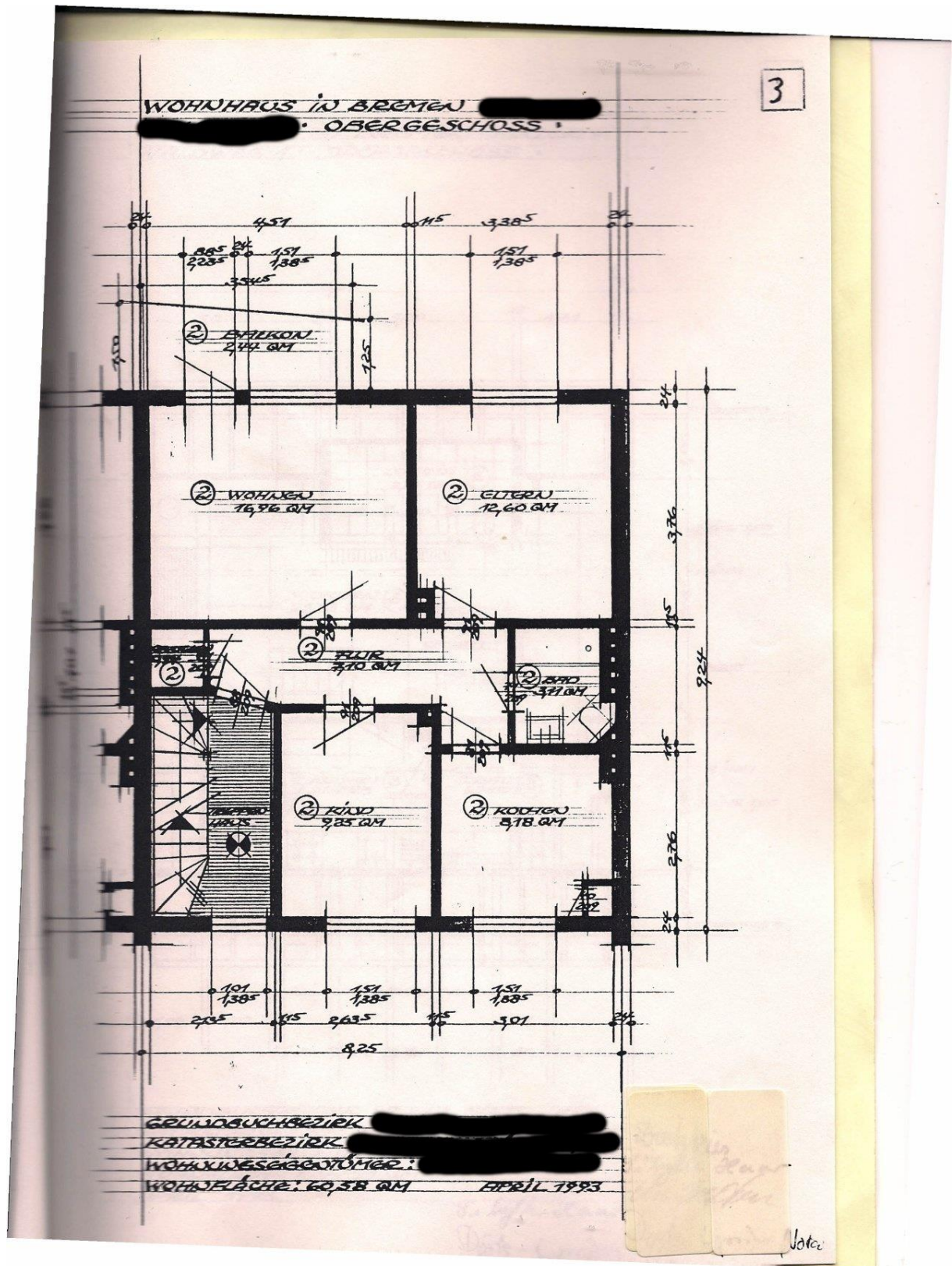
2

WOHNHAUS IN BERGHEIM  
ERDGESCHOSS



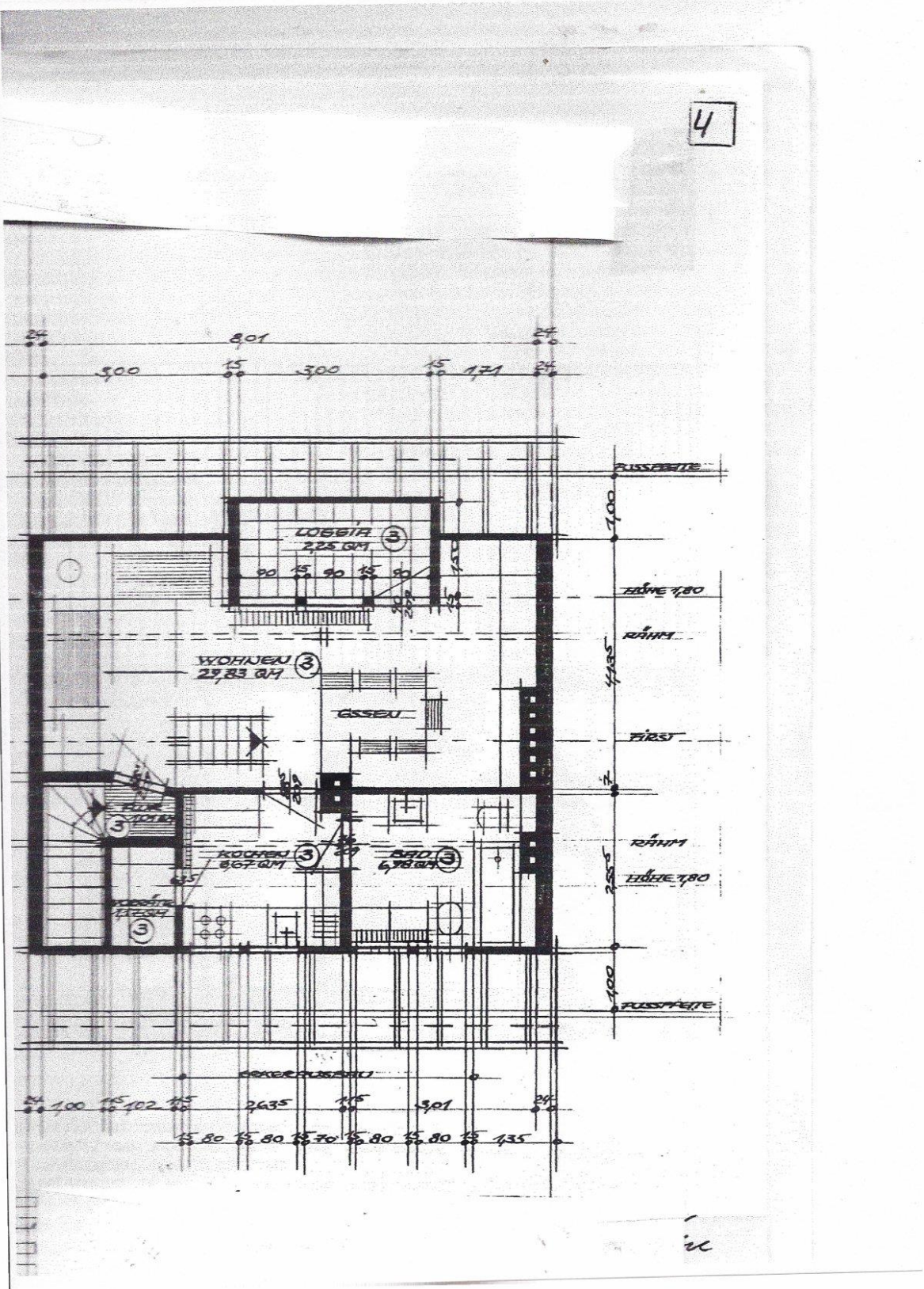


1. Etage:



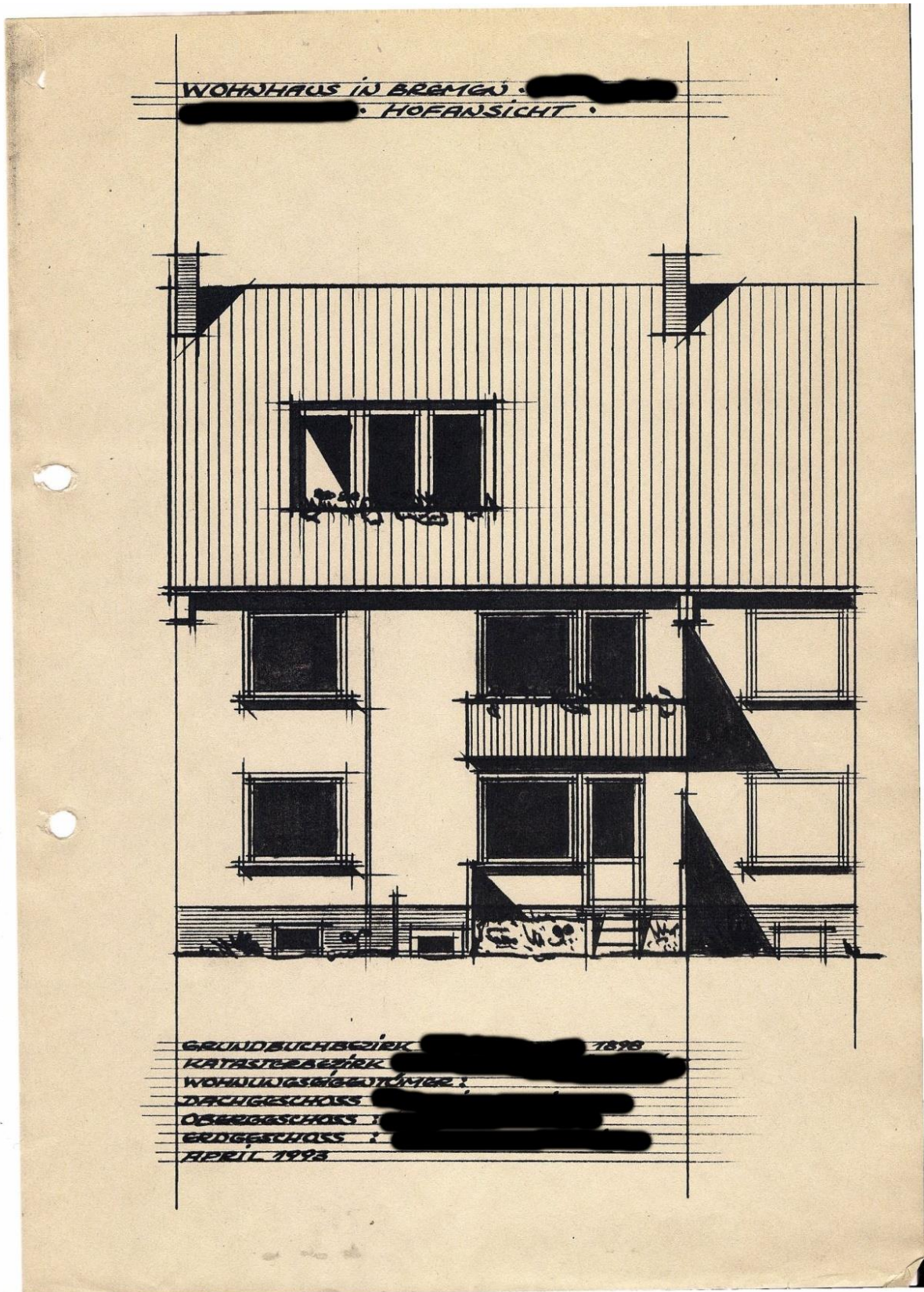


2. Etage / Obergeschoss:





Zeichnung Hofansicht:





# Energieausweis:

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **05.03.2029**

Registriernummer<sup>2</sup> 

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	 28307 Bremen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1960		
Baujahr Wärmezeuger <sup>3,4</sup>	2005		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	191,3 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
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 der EnEV, 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:



06.03.2019  
Ausstellungsdatum



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV oder Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

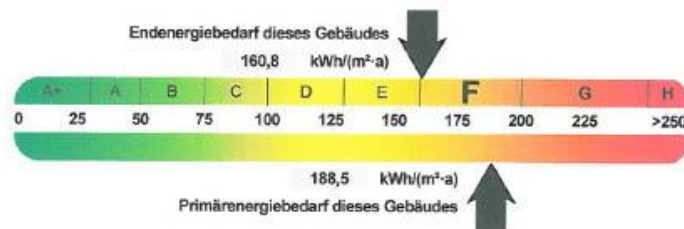
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> XXXXXXXXXX

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 54,1 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 188,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 97,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,79 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommertlicher 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

160,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

%

%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

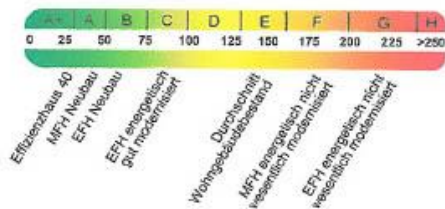
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>7</sup>: W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

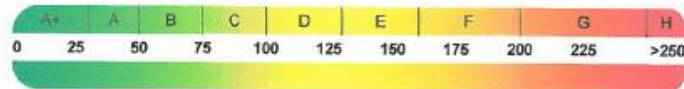
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> XXXXXXXXXX

3

## Energieverbrauch



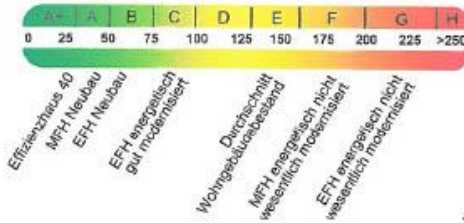
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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 Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> 

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	Heizung	Optimierung der Heizungsanlage, Hydraulisch Abgleichen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 12 cm, WLS 035	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

B.A.-Architektur Harry Penner, enerpremium GmbH  
Waldstraße 4, 28844 Weyhe

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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 gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

## Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^*$ ). 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 die EnEV 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 Warmwasserbereitungen. 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

## 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.

## Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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