

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid

**...hereinspaziert !!! - 3-Familienhaus mit Ausbaureserve**



Objekt-Nr. OM-329372

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **512.000 €**

Ansprechpartner:  
Antje Gornik  
Telefon: 0171 9312282

58507 Lüdenscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.119,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	256,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses umfangreich und laufend sanierte gepflegte 3-Familienhaus mit großem Grundstück sucht neue Eigentümer und Bewohner.

Das Objekt ist sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Vermietung geeignet. Es ist auch ideal für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus und kann einer großen Familie Platz und Entfaltungsmöglichkeiten geben.

3 gepflegte und abgeschlossene Wohneinheiten bieten ausreichend Rückzugs-möglichkeiten innerhalb des Hauses.

Die Aufteilung der Wohnungen ist wie folgt:

EG: 83 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Küche, Bad

OG: 83 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Küche, Bad

UG: 30 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Kochmöglichkeit, Bad

zum Ausbau vorbereitet: DG: ca. 60 m<sup>2</sup>, 2 Zimmer, Küche, Bad

Die Wohnungen im EG und OG sind identisch geschnitten und in gleichem Zustand. Während die Wohnung im OG einen durchgehenden Wohn-Essbereich hat, weist die Wohnung im EG einen Durchbruch zwischen beiden Bereichen auf und könnte dadurch nach seiner Schließung zwei unabhängige Räume (z.B. Kinder- oder Arbeitszimmer) bilden.

Das Dachgeschoss ist zum Innenausbau vorbereitet: Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Heizung, Wasser, Abwasser und Strom sind dort bereits vorhanden. Neue Dachfenster wurden in das nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) in 2018 frisch sanierte Dach mit Aufsparrendämmung schon eingebaut. Das Dachgeschoss verfügt über eine großzügige Gaube, die die Möglichkeit bietet, ein bodengleiches Fensterelement einzubauen, um einen barrierefreien Blick ins Grüne zu genießen.

Die Anbringung eines Anbaubalkones in diesem Bereich ist ebenfalls denkbar.

Der Innenausbau des Dachgeschosses kann von den neuen Eigentümern noch individuell geplant und ausgeführt werden. Ein Ausbauplan befindet sich in den beigefügten Dokumenten und ist als Vorschlag bzw. Idee zu betrachten.

Eine Baugenehmigung für den Dachausbau und die anschließende Nutzung als Wohnraum liegt vor - möglicherweise muss diese verlängert werden.

Das Haus ist voll unterkellert. Die Nutzfläche beträgt ca. 50 m<sup>2</sup>. Dort steht eine Waschküche zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Die im Untergeschoss gelegenen Wohnräume sind hell und freundlich und können auf Wunsch auch mit einem eigenen Hauseingang genutzt werden.

Es können im Vermietungsfall folgende ortsübliche m<sup>2</sup>-Preise (= Kaltmieten) erwartet werden:

Erdgeschoss 83 m<sup>2</sup> x 9,05 € = 750 €

Obergeschoss 83 m<sup>2</sup> x 9,25 € = 768 €

Untergeschoss 30 m<sup>2</sup> x 7,60 € = 228 € - DG ca. 60 m<sup>2</sup> x 10 € = 600 € optional

Die Nettokaltmiete pro Jahr beträgt somit ca. 21.000 bis 25.000 €.

Das Grundstück ist eingezäunt und größtenteils von Hecken umgeben. Kinder haben in dem großen Garten mit altem Baumbestand viele Entfaltungsmöglichkeiten.

Eine gepflasterte Terrasse mit Einfassung befindet sich im vorderen Bereich des Hauses und bietet einen sonnigen Platz für die ganze Familie.

Aufgrund seiner Größe ergibt sich hier auch die Möglichkeit zur Anlage eines Nutzgartens.

Eine Regenwasser-Nutzungsanlage mit Zapfstelle ist im Bereich der Terrasse unterirdisch eingebaut und steht zur kostenlosen Bewässerung des Gartens zur Verfügung.

Ein Glasfaseranschluss ist beantragt und soll bald installiert werden.

Aktuell wird das Haus nur vom Eigentümer bewohnt und kann kurzfristig frei übernommen werden.

## **Ausstattung**

Die Wohnung im OG ist zusätzlich mit einem skandinavischen Kaminofen versehen, der die momentan gültigen Normen vollständig erfüllt. Die Abluft wird mittels eines Edelstahl-Außenschornsteins abgeführt.

Obwohl das Haus nicht zusätzlich wärme gedämmt ist, sind die Energieverbräuche, wie der in der Anlage beigefügte Verbrauchsausweis zeigt, gering bis moderat.

Eine moderne Brennwert-Gastherme sorgt für wohlige Temperaturen im ganzen Haus.

Die Erfassung der genutzten Heizenergie erfolgt über Kalorienzähler pro Wohneinheit.

Die Bäder in EG und OG sind mit Duschen ausgestattet. Das Bad in der untersten Wohnung verfügt über eine Badewanne mit Duschvorrichtung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer in den einzelnen Etagen.

Moderne 3-fach-verglaste weiße Kunststoff-Fenster in EG und OG weisen einen U-Wert von 0,7 aus (besser als das GEG verlangt). Alle übrigen Kunststoff-Fenster sind mit einer 2-fach-Verglasung versehen, diese entsprechen den Forderungen des GEG.

Die Fenster im EG und im OG sind mit elektrisch betriebenen, außen angebrachten Rollläden verbaut.

Die Fenster im UG verfügen über elektrisch gesteuerte Aufsatz-Rollläden.

Die Hauselektrik ist zeitgemäß. Aktuelle Stromzähler und Verteilerkästen sind für jede Wohneinheit vorhanden.

Separate Wasseruhren pro Wohneinheit sorgen ebenfalls für Gerechtigkeit bei der Abrechnung der Nebenkosten.

Die Kellerdecken wurden dort, wo es sinnvoll war, gedämmt. Der Keller selbst verfügt über eine Drainage und ist von außen gedämmt.

Der Hausanstrich in lichthem warmem Gelb wurde 2018 erneuert.

Die Regenrinnen und die Fallrohre wurden im Zuge der Dachsanierung in 2018 ebenfalls erneuert und sind in Zink ausgeführt.

Im Zuge des Endausbaus der Straße sind die Hausanschlüsse für Gas, Strom und Wasserzufuhr erneuert worden.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Kamin

## **Sonstiges**

Die zum Haus führende Straße ist endausgebaut und voll erschlossen. Die Anliegerbeiträge und die Hausanschlusskosten wurden von der Stadt Lüdenscheid in der Vergangenheit vollständig abgerechnet.

Der Bodenrichtwert des Grundstücks in dieser Innenstadtlage beträgt 160 € / m<sup>2</sup> = 190.000 €

## **Lage**

Das Objekt befindet sich im Stadtzentrum, fußläufig 10 Minuten zum Sternplatz.

In gleicher Entfernung liegt die schöne Lüdenscheider Altstadt im nördlichen Innenstadtbereich.

Eine Bushaltestelle befindet sich an der unteren Grundstücksgrenze.

Zum Bahnhof und zur Fachhochschule gelangt man zu Fuß in 6 Minuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



... hereinspaziert !!!



# Exposé - Galerie



Haus mit Zufahrt



schattiger Grillplatz



# Exposé - Galerie



Terrasse vor dem Haus



OG Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer Bild 2



OG Küche Bild 1



# Exposé - Galerie



OG Küche Bild 2



OG Bad



OG Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Flur



# Exposé - Galerie



UG Wohnzimmer Bild 1



UG Wohnzimmer Bild 2



# Exposé - Galerie



UG Schlafzimmer



UG Bad

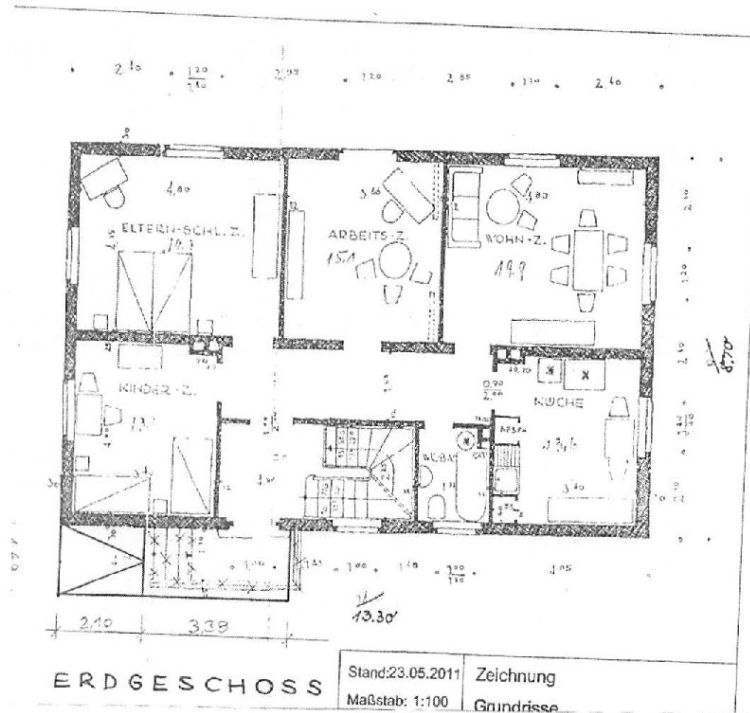
# Exposé - Galerie



DG Panoramafenster

# Exposé - Grundrisse

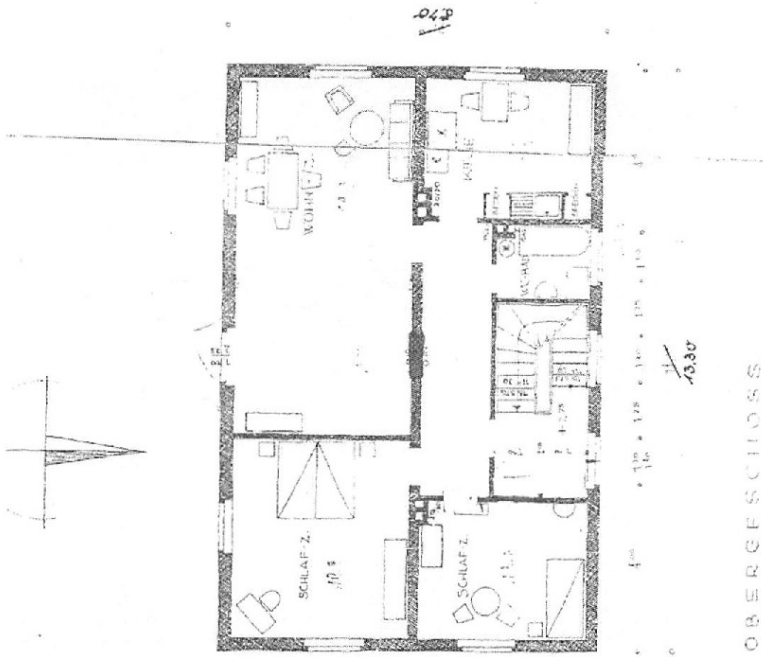
## Exposé - Grundrisse





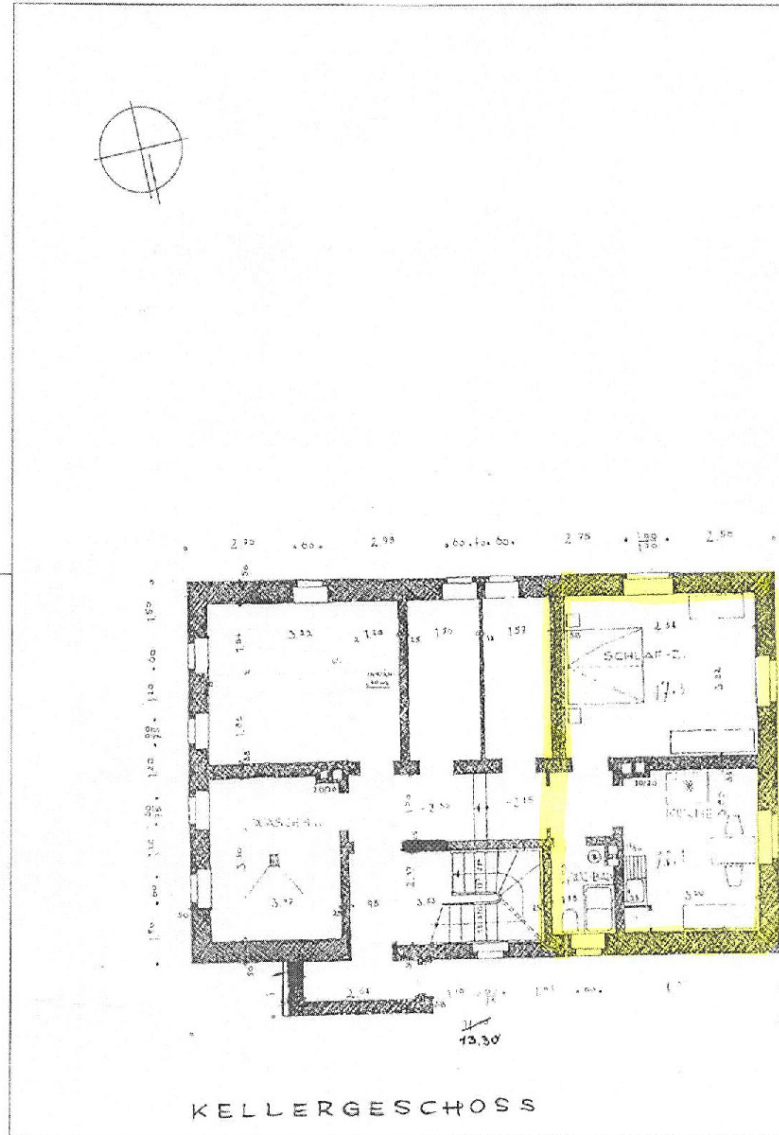
# Exposé - Grundrisse

## Exposé - Grundrisse



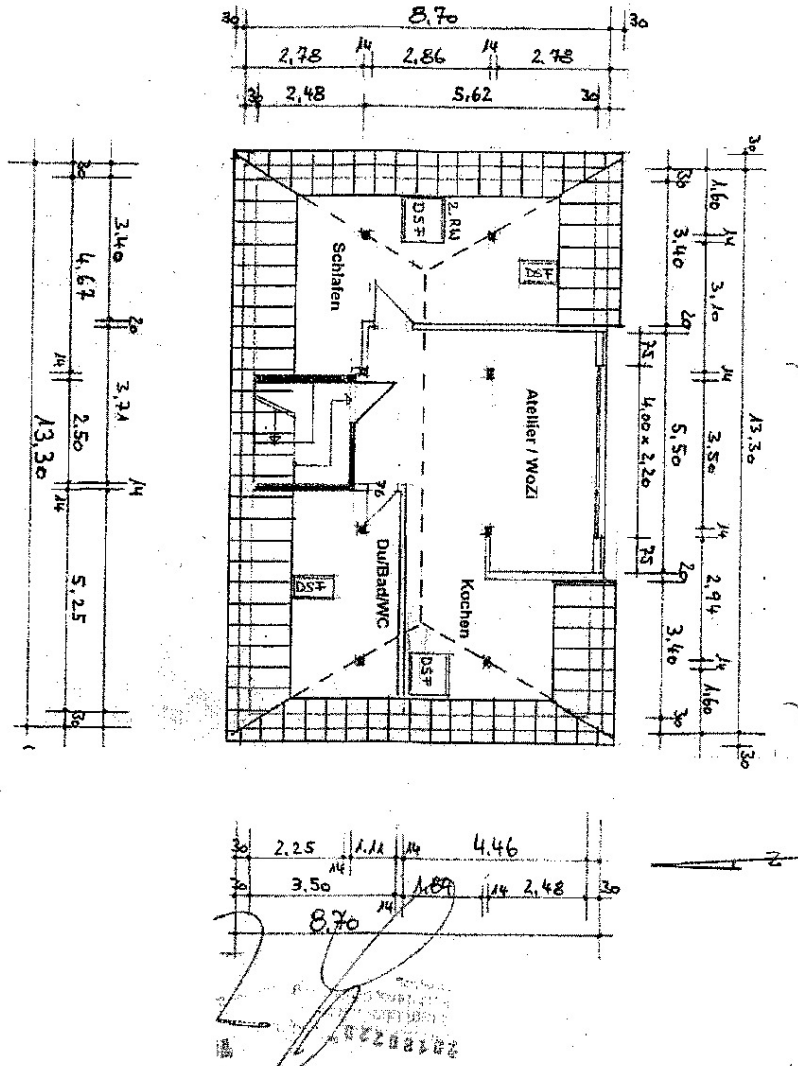
# Exposé - Grundrisse

## Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Exposé - Grundrisse

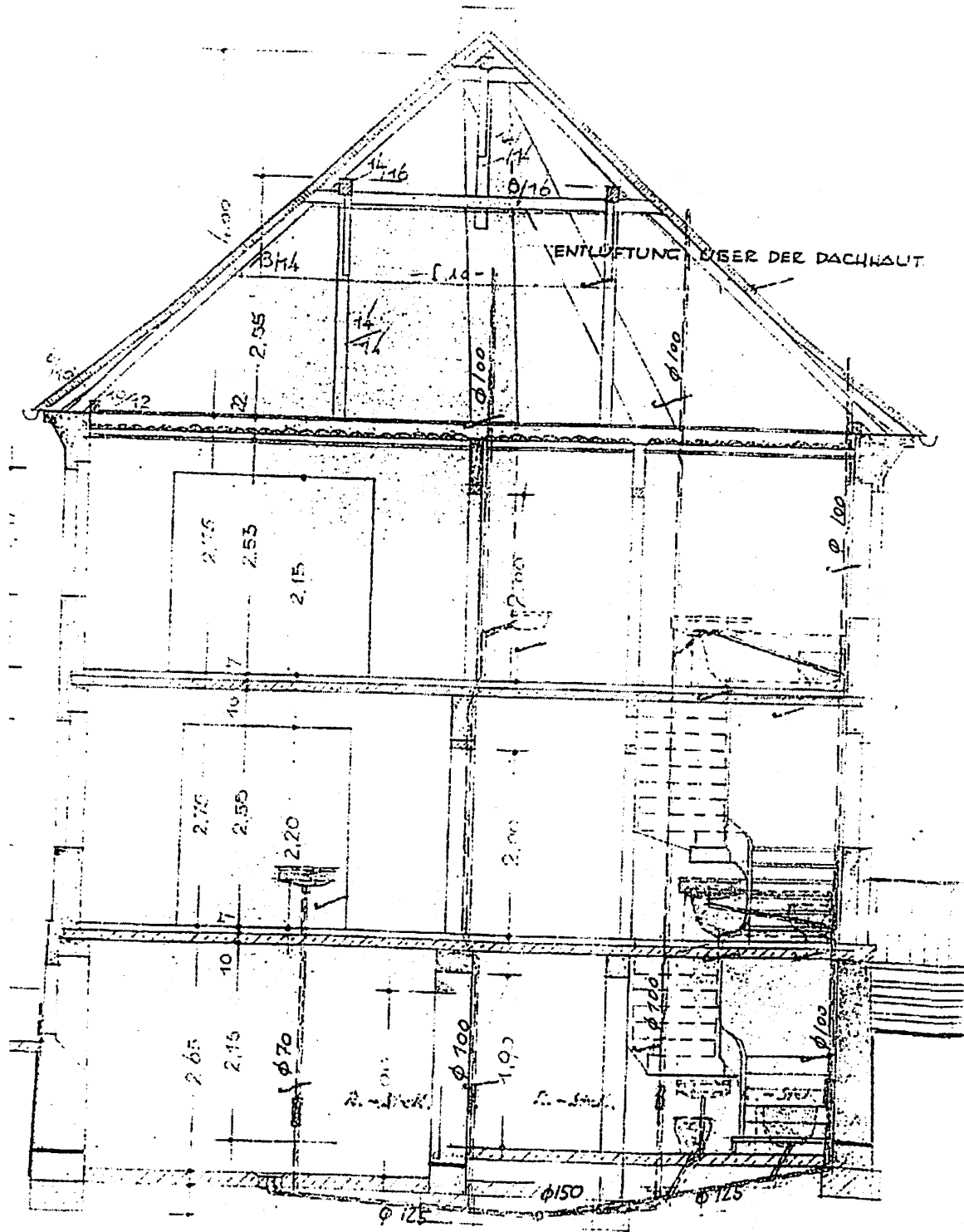




# Exposé - Anhänge

1. Schnitt des Hauses
2. Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. 10. 2023

Gültig bis: 03. 02. 2035

Registriernummer: NW-2025-005551151

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Sedanstraße 11 58507 Lüdenscheid		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2012		
Anzahl der Wohnung	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	235,2	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt (196,0)	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)		

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 03. 02. 2025

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

<sup>2</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. 10. 2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005551151

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>'

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

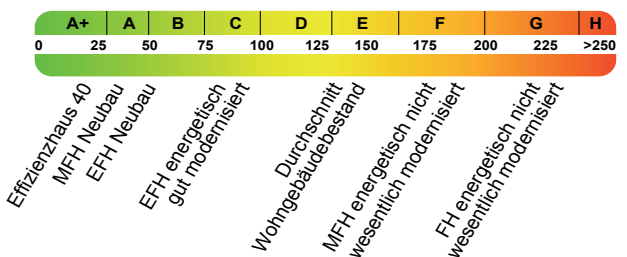
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

### 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 <sup>1</sup> 16. 10. 2023

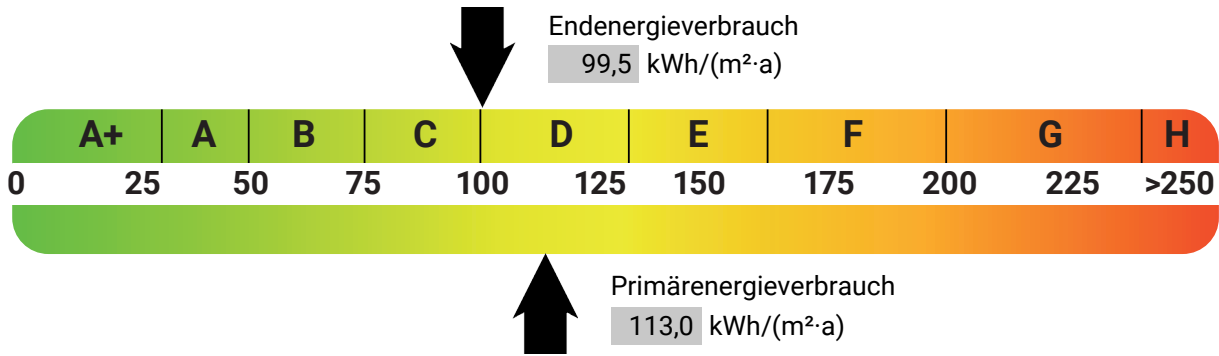
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005551151

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27,8 kg CO<sub>2</sub> - Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

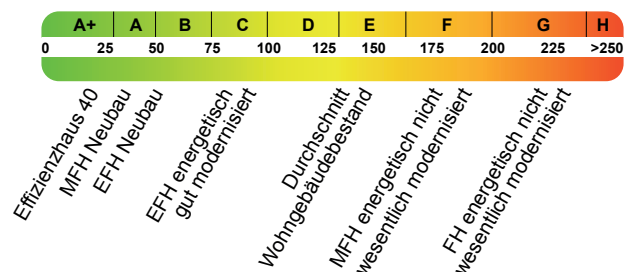
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

99,50 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						
01.08.21	31.07.22	Erdgas H	1,1	22.814	0	22.814	1,06
01.08.22	31.07.23	Erdgas H	1,1	19.095	0	19.095	1,09
01.08.23	31.07.24	Erdgas H	1,1	18.777	0	18.777	1,15
01.08.21	31.07.22	Strom	1,8	1.200	1.200	0	1,06
01.08.22	31.07.23	Strom	1,8	1.200	1.200	0	1,09
01.08.23	31.07.24	Strom	1,8	1.200	1.200	0	1,15

## 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: NW-2025-005551151

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Solarthermische Anlagen für Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Dämmdicke sollte 8 cm, besser 10 bis 12 cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

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

<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: NW-2025-005551151

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