

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Herrenalb

**Helle, ruhige Dreizimmerwohnung mit Südterrasse und
eigenem großem Garten am Albufer von Privat**



Objekt-Nr. OM-199255

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.195 € + NK**

Ansprechpartner:
Bernd Kniehl
Telefon: 0162 9392542

Schwimmbadstraße 7
76332 Bad Herrenalb
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961
Etagen	1
Zimmer	3,00
Wohnfläche	119,00 m²
Nutzfläche	2,00 m²
Energieträger	Öl
Nebenkosten	100 €
Heizkosten	150 €
Summe Nebenkosten	250 €

Miete Garage/Stellpl.	100 €
Mietsicherheit	3.885 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Etage	Erdgeschoss
Stellplätze	3
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dreizimmerwohnung liegt im Erdgeschoß eines freistehenden, 1961 in massiver Bauweise errichteten Architektenhauses mit drei Vollgeschossen und Walmdach. Das Gebäude steht auf einem parkähnlichen, 1463 m² großen Grundstück, das unmittelbar an das fließende Gewässer Alb grenzt. Die Wohnung ist an Süd- und Westseite von einer geräumigen Terrasse (von über 50 m² Fläche) umspannt, die teilweise überdacht ist. Diese bietet einen herrlichen Panoramablick auf die idyllische Parklandschaft, das Albufer und die sanfte, unbebaute Hügelkulisse im Hintergrund. Die Terrasse geht in den phantasievoll gestalteten Garten über, der an die Alb grenzt. Die Wohnung ist von der nördlich gelegenen Straße abgeschirmt und zur südlich gelegenen Gartenanlage hin ausgerichtet. Der Grundriß der Wohnung ist wohl durchdacht. Vom Treppenhaus, in dem ein Treppenlift installiert ist, aus betritt man die Diele, von der Abstellraum, Garderobe, Küche, Schlafzimmer und Kinder-, Arbeits- bzw. Gästezimmer abgehen. Von der Garderobe gelangt man ins Tageslichtvollbad, ins geräumige Wohnzimmer, das in die Terrasse übergeht, und wiederum in die Küche. Das angenehm große Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad mit Waschbecken und WC, bietet einen separaten Zugang zur Küche und geht ebenfalls in die Terrasse über. Die Wohnung ist auch über einen separaten Eingang auf der Rückseite des Gebäudes zugänglich, zu dem man von der Straße aus über einen links am Gebäude entlang verlaufenden Weg gelangt. Terrasse und Garten können praktischerweise von der Straße aus über eine rechts am Gebäude entlang führende Zufahrt erreicht werden. Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, zwei Kfz-Stellplätze und das an die Terrasse angrenzende Gartenabteil zur alleinigen Nutzung. Alles in allem ein äußerst gelungenes Wohnambiente für gehobene Ansprüche.

Ausstattung

Die neuwertige Einbauküche ist ausgestattet mit einer geräumigen Kühl-Gefrierkombination, einer Elektroherd-Backofenkombination mit Cerankochfeld, einer Dunstabzugshaube, einer Spülmaschine, einer Edelstahlspüle, einem Apothekerschrank sowie diversen Ober- und Unterschränken. Die Garderobe verfügt über einen maßgefertigten Einbauschränk. Im Kinder-, Gäste- bzw. Arbeitszimmer sind dimmbare LED-Lichtpaneele installiert. Diele, Schlaf- und Kinder-, Gäste- bzw. Arbeitszimmer sind mit hellem Vollholzmosaikparkett (Eiche) ausgelegt, die übrigen Räume mit hellgrauen Granit- oder Steinzeugfliesen. Die Fenster sind isolierverglast und mit elektrisch angetriebenen Rolläden ausgestattet. Die großflächige Rollmarkise spendet an Sonnentagen Schatten auf der Terrasse. Die Beheizung erfolgt über eine ölbetriebene Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung. Eine hauseigene Satellitenanlage ermöglicht den Empfang hunderter Fernseh- und Radiosender. Eine Breitband-Internetverbindung mit einer Geschwindigkeit von bis zu 1000 Mbit/s im Download und 50 Mbit/s im Upload ist am Standort verfügbar (Vodafone). Die Zugangskontrolle erfolgt über eine moderne Videogegensprechanlage. Die Kfz-Stellplätze befinden sich vor dem Gebäude. Im Garten steht ein Schuppen, der alle nötigen Gartenutensilien bereithält.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Von Privat, keine Maklerprovision. Es handelt sich um Erstbezug nach umfassender Sanierung (Fußböden, Fenster, Heizkörper, Sanitärobjekte, Armaturen, Einbauküche, Tapezier- und Malerarbeiten). Die Wohnung ist barrierefrei. Die Gartenpflege kann auf Wunsch von einem Gärtner erledigt werden.

Lage

Das Anwesen liegt an einer verkehrsberuhigten Sackgasse in einer Tempo-30-Zone am südlichen Stadtrand des Kurorts Bad Herrenalb mit Heilquelle - einer Perle im Nordschwarzwald, die sich durch ihre besondere landschaftliche Schönheit und ihren enormen Freizeitwert auszeichnet. Zu allen Jahreszeiten finden Kurgäste, Sportbegeisterte, Naturfreunde und Outdoor-Fans hier Betätigungsmöglichkeiten in Hülle und Fülle. Wellness bieten an das Kurhaus, die Kneipp-Anlage im Klosterbereich, die Siebentäler Therme, die WellnessWelt, die Schönheitsfarm, Mi-Ju-Ma Massagen & Beauty u.v.a. Das beheizte Waldfreibad mit seiner 45 m langen Superrutsche befindet sich 300 m entfernt am Ende der

Sackgasse. Der Golfclub Bad Herrenalb verfügt über eine Neun-Loch-Golfanlage. Der Reitverein Rotensol bietet geführte Ausritte, verschiedene Kurse und Unterstellmöglichkeiten für mitgebrachte Pferde. Der Tennis-Club veranstaltet regelmäßig Turniere. Das malerische Umland mit seinen zahlreichen Erlebnispfaden verlockt zum Wandern, Walken, Klettern, Biken, Ausreiten und Drachenfliegen. Unweit gelegene Skigebiete mit Pisten (Dobel, Mehlskopf) , Skiwanderwegen und Loipen (Gaistal/Talwiese) laden zum Wintersport ein. Das kulturelle Angebot enthält Konzerte im Kurhaus, Freilichtaufführungen des Sommernachtstheaters Freilichtbühne im Klosterviertel, den Wochenmarkt auf dem Rathausplatz und den Kunsthandwerkermarkt. Es gibt verschiedene Kindergärten und eine Grundschule am Ort. Das nächste Gymnasium ist 12 km entfernt in Gernsbach. Karlsruhe liegt ca. 20 km entfernt und ist mit der S-Bahn ohne Umsteigen erreichbar (mit S1 in 38 min zum Hbf). Der Baden Airpark (FKB) ist in ca. 40 min erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-, Kinder-, Gästezimmer



Arbeits-, Kinder-, Gästezimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-, Kinder-, Gästezimmer



Arbeits-, Kinder-, Gästezimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-, Kinder-, Gästezimmer



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Tageslichtvollbad

Exposé - Galerie



Tageslichtvollbad



Duschbad



Garderobe

Exposé - Galerie



Garderobe mit Einbauschränk



Diele



Diele

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Abstellkammer

Exposé - Galerie



Überdachte Terrasse



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Gartenseitiger Eingangsbereich



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Garten

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

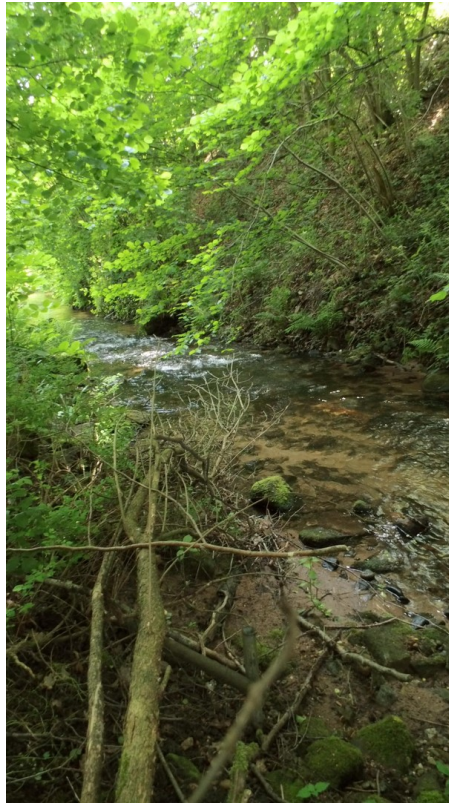


Garten



Garten

Exposé - Galerie



Albufer



Albufer

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

Grundriß

Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauchsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:

29.08.2035

Registriernummer:

BW-2025-005930454

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Schwimmbadstraße 7 76332 Bad Herrenalb		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1961		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl der Wohnung	3 (Wohnfläche: 380,0 m²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	456,0 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Öl		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Öl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 30.08.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG³ Mehrfachangaben möglich⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG² Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

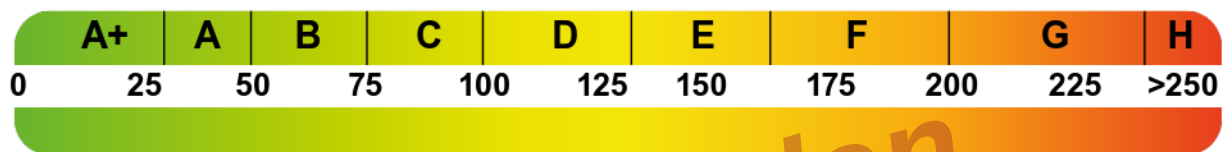
Registriernummer:

BW-2025-005930454

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

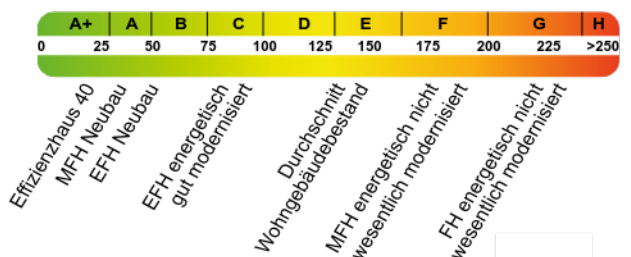
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu Einsparung ³

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 ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises³ nur bei Neubau² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

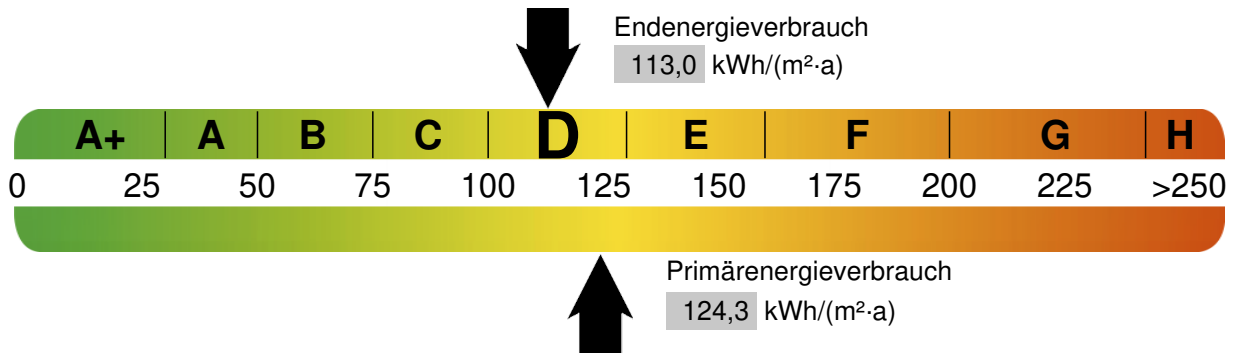
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2025-005930454

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34,25 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

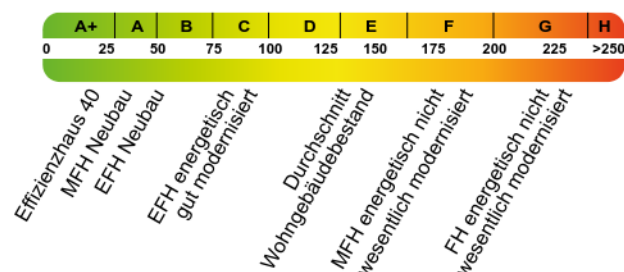
113,00

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2024	31.12.2024	Öl	1,1	44 978,0	12 160,0	32 818,0	1,16
01.01.2023	31.12.2023	Öl	1,1	47 227,0	12 160,0	35 067,0	1,19
01.01.2022	31.12.2022	Öl	1,1	45 208,0	12 160,0	33 048,0	1,16

Vergleichswerte Endenergie³



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_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2025-005930454

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	☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
☐ 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BW-2025-005930454

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises