

Exposé

Resthof in Lehe

Traumhafter Resthof in absoluter Alleinlage direkt hinterm Eiderdeich mit eigenem Leuchtturm!



Objekt-Nr. OM-278225

Resthof

Verkauf: **899.000 €**

Mobil: 0162 1839666

25774 Lehe
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	6.906,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	14
Zimmer	25,00	Badezimmer	9
Wohnfläche	615,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	450,00 m ²	Stellplätze	20
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der traumhafte Resthof besteht aus einem über einhundert Jahre alten traditionellen Friesenhaus, einem mit drei Ferienwohnungen (100 qm, 60 qm, 60 qm) und 3 Doppelzimmern und einer Suite sowie aus einem zu einem kleinen

Gastronomiebetrieb ausgebauten ehemaligen Stallgebäude. Die Highlites im Außenbereich sind ein zum Leuchtturm umgebautes ehemaliges Silo mit Rundsitzecke im Turmzimmer und Küche auf halber Ebene und ein separates Privat-SPA Gelände mit Finnischer Outdoor Sauna mit Panoramafenstern, einem Sportraum, einer Chillout-Area mit Kamin, einem Umkleideraum mit Innen- und Außendusche sowie einem Amerikanischen Outdoor-Whirlpool mit Panoramablick über das Eider-Deichland. Der parkähnlich angelegte Garten wird eingerahmt von altem Baumbestand und verfügt über einen Naturteich. Eine komplett mit Wetterschutz, Teakmöbeln und einer offenen Feuerstelle ausgestattete

Terrasse mit herrlichem Blick auf den Eiderdeich und die Felder, sowie diverse im Garten angelegte Sonneninseln mit Strandkörben laden die neuen Eigentümer und deren Gäste zum Genießen und Verweilen ein.

Ausstattung

Alle Gebäude wurden von 2018 bis 2020 größtenteils kernsaniert und so hochwertig ausgestattet, dass Sie auch für die professionelle touristische und gastronomische Nutzung ausgestattet sind. Das Friesenhaus (Wohnfläche ca. 180 qm) wird von den Besitzern zur Zeit privat genutzt und ist mit Highlights wie den original alten Dielenböden, einem weißen Kachelofen, zwei komplett neuen Bädern, drei Schlafzimmern, einer riesigen neuen Bauernküche, einem kleinen Privatkino, zwei Hauswirtschaftsräumen und einem Büro ausgestattet. Dazu gehört auch eine neu angelegte, geschützte Inhaber Terrasse mit Blumen- und Kräutergarten.

Die Ferienwohnungen und Gästezimmer sind sämtlich komplett neu renoviert und möbliert (2019-2020). Die Ferienwohnungen verfügen über Kamine (Bio-Ethanol), die Suite über eine eingebaute Infrarotsauna und Wellnessdusche.

Das Frühstücksrestaurant/Ausflugslokal ist mit einer komplett neu zertifizierten, in Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsamt konzipierten, kleinen Küche mit modernsten Küchengeräten ausgestattet.

Die Möblierung des Gastraumes ist sehr hochwertig mit ausschließlich Vollholzmöbeln, Ledersitzbänken und Teakholzmöbeln für die Terrasse.

Zwei Kamine runden den heimeligen Bereich ab.

Eine komplette kleine Bühne für Musik und Kulturveranstaltungen mit professioneller Konzertanlage, Lichtanlage und Nebelmaschine gehört ebenfalls zur Ausstattung. Ein vom Hauptraum abgegrenzter Raum eignet sich hervorragend für Familien-, Firmenfeiern und Seminare. Zwei neue behindertengerechte Toiletten runden die Ausstattung ab.

Eine moderne Gas-Brennwert-Heizung, eine Solar-Warmwasserversorgung sowie eine eigene ökologische "Fünf Kammern Kleinkläranlage" sorgen für einen Kosten sparsamen

Betrieb. Ein dörfliches Fernwärmenetz ist in der Vorbauphase sodass, unabhängig der politischen Entwicklungen, für die Zukunft preiswerte Wärmeversorgung vorgesorgt ist.

Eine Umnutzung zum ausschließlich privaten Bewohnen oder Betreiben von Jugendheimen, Alten-WG, Seminar-Haus oder Ähnlichen ist problemlos möglich.

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Das Unternehmen wird zur Zeit problemlos vom Eigentümer Ehepaar zusammen mit wenigen Minijob-Kräften betrieben und ist somit unabhängig von weiterem Personal. Der Betrieb ist höchst profitabel und durch die vielen unterschiedlichen Geschäftsbereiche krisenfest. Es herrscht keinerlei Reparatur-/Investitionsstau. Das Gebäude wird fortlaufend modernisiert und noch weiter verschönert. Das Unternehmen mit eigenen eingetragenen Markenzeichen hat sich in allen Geschäftsbereichen - weit über die Grenzen hinaus - einen hervorragenden Ruf als hochwertige Location für Festlichkeiten und Hochzeiten, exzellentes Frühstück und hausgemachte Torten und besondere Erlebnisse gemacht. Eine kurzfristige, aber auch mittelfristige oder langfristige Übergabe ist nach Absprache möglich. Bei Interesse kann das sehr hochwertige geschäftliche Inventar miterworben werden.

Hinweis: Diese Immobilie wird direkt von den Eigentümern ohne jegliche Maklerprovision verkauft.

Lage

Das Anwesen befindet sich im Zentrum der Nordfriesischen touristischen Metropolen Friederichstadt, Tönning und St. Peter-Ording auf einem 6900 qm großen Grundstück in absoluter, unverbaubarer Alleinlage im Naturschutzgebiet. 300 Meter von der Eider mit öffentlicher Badestelle entfernt. Die nächsten Windräder und Hochspannungsmasten oder Lärmquellen wie stark befahrene Straßen sind weit entfernt. Die Gemeinde hat sich Anfang 2026 per Abstimmung gegen den weiteren Ausbau von Windenergie-Anlagen ausgesprochen. Nur ca. 1,5 Kilometer vom nächsten Dorf entfernt mit perfekter Infrastruktur, Ärztezentrum mit drei Hausärzten, Zahnarzt und

Apotheke, Rewe-Markt, Post, drei Bäckereien und einem Schlachter. Die Hauptverkehrsader der Region die B5 ist ca. 5 km entfernt und verbindet das Haus schnell mit allen Städten Schleswig-Holsteins und Hamburg. Im Dorf befindet sich ein Bahnhof an der Strecke Hamburg-Altona nach Westerland (Sylt).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	281,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A

Exposé - Galerie



Leuchtturm bei Nacht

Exposé - Galerie



Luftbild mit Eider



Tresen Gastronomie

Exposé - Galerie



Gastraum Gastronomie



Kamin in der Gastronomie

Exposé - Galerie



Wintergarten / Terrasse



Wintergarten / Terrasse

Exposé - Galerie



Doppelzimmer Hummer



Bad Doppelzimmer Hummer

Exposé - Galerie



Bad Hummer 2



Bad Meeressuite



Doppelzimmer Meeressuite

Exposé - Galerie



Doppelzimmer Seestern 1



Doppelzimmer Seestern 2

Exposé - Galerie



Bad FeWo Anker 1



Bad FeWo Anker 2



FeWo Anker Schlafzimmer

Exposé - Galerie



FeWo Anker Wohnzimmer



FeWo Anker Küche

Exposé - Galerie



FeWo Segelboot Wohnzimmer 1



FeWo Segelboot Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



FeWo Segelboot Küche 1



FeWo Segelboot Bad

Exposé - Galerie



FeWo Segelboot Küche 2



FeWo Segelboot Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



FeWo Segelboot Schlafzimmer 3



FeWo Segelboot Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



FeWo Steuerrad Wohnzimmer



FeWo Steuerrad Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



FeWo Steuerrad Bad



FeWo Steuerrad Küche

Exposé - Galerie



Spa Sauna



Spa Chillout Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Spa Sportraum



Spa Außenbereich

Exposé - Galerie



Blick aus dem Whirlpool



Bad Betreiber Haus 1



Bad Betreiber Haus 2

Exposé - Galerie



Bad Betreiber Haus 3

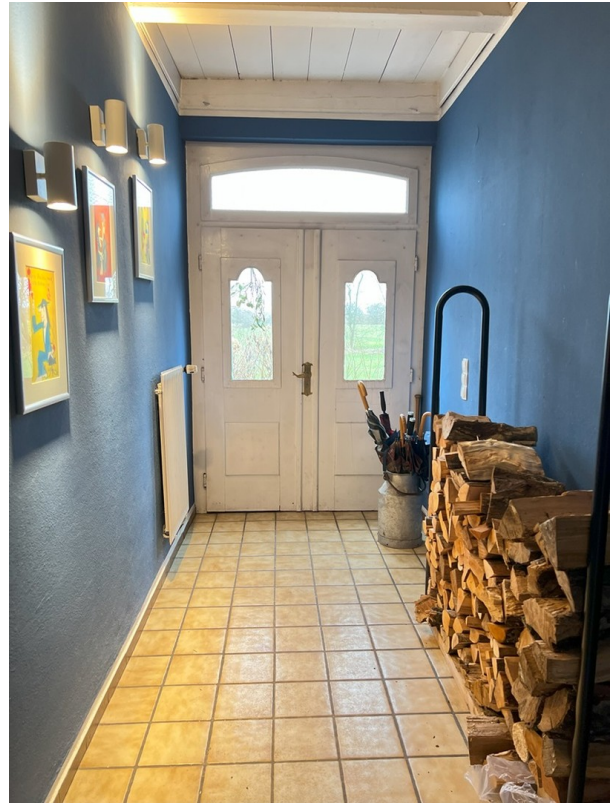


Wohnzimmer Betreiber Haus 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Betreiber Haus 2



Flur Betreiber Haus



Außenansicht Betreiber Haus 1

Exposé - Galerie



Außenansicht Betreiber Haus 2



Kinderzimmer Betreiber Haus 1



Küche Betreiber Haus

Exposé - Galerie

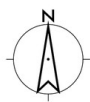


Kachelofen Wohnzimmer



Wohnzimmer Betreiber Haus 3

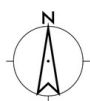
Exposé - Grundrisse



FERIENWOHNUNG „ANKER“

- 1 Spülmaschine
- 2 Kühl- / Gefrierkombination

FeWo Anker

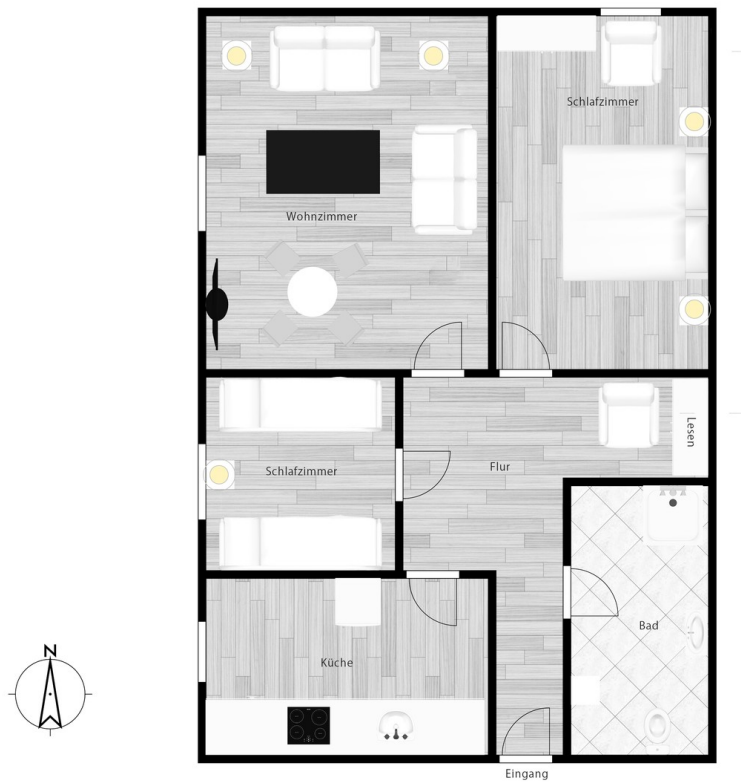


FERIENWOHNUNG „SEGELBOOT“

- 1 Flaschen / Getränke - Kühlschrank
- 2 Spülmaschine
- 3 Kühlschrank / Gefrierfach
- 4 6 Flammen - Gasherd

FeWo Segelboot

Exposé - Grundrisse



FeWo Steuerrad

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 14.02.2034

12346513

Registriernummer SH-2024-004939001

1

Gebäude

Hauptnutzung/Gebäudekat.	Beherbergungsstätten (allgemein)		
Adresse	Lundenerkoog 1, 25774 Lehe		
Gebäudeteil	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2011		
	4		
Nettogrundfläche	738 m ² ☒		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H,		
Erneuerbare Energien	Art: Solar	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage ⁵	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 <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht		

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 Nettogrundfläche.

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. Dies Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach §80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



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

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

14.02.2024

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

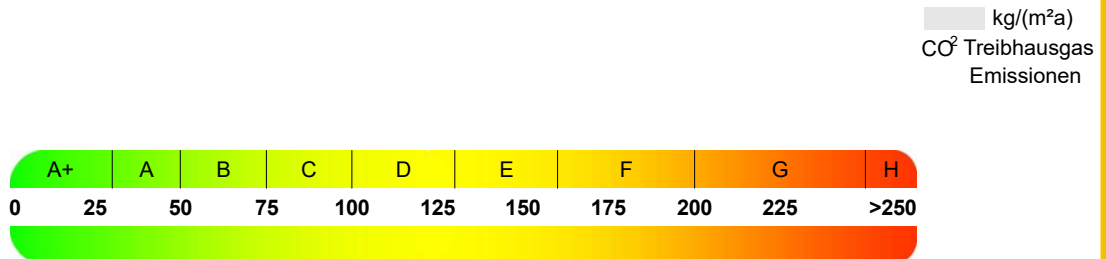
ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

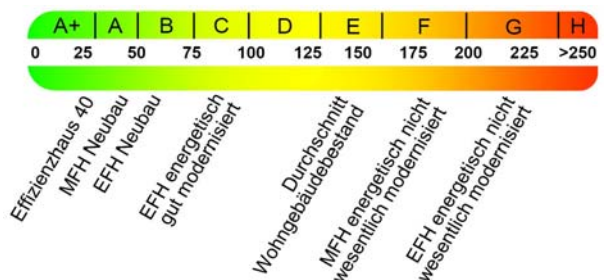
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Maßnahmen zur Einsparung³

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

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

Vergleichswerte Endenergie⁴



7

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 m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer SH-2024-004939001

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

165 kWh/(m²a)



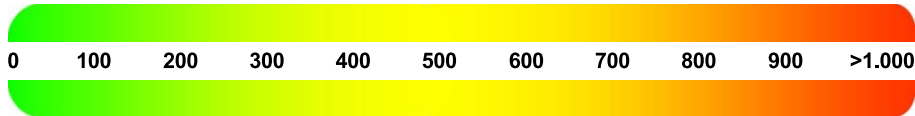
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser

- Kühlung enthalten
 Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

56 kWh/(m²a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.11.2019	01.11.2022	Erdgas H	1.1	285182	14259	0	270923	1.1	94614
01.11.2019	01.11.2022	Leerstandszuschlag	1.1	52360	4278	0	48082	1.1	-
01.11.2019	01.11.2022	Leerstandszuschlag	1.8	-	-	-	-	-	28384

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

71 kg/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

281 kWh/(m²a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ²	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Beherbergungsstätten (allgemein)	100%	71 kWh/(m ² a)	86 kWh/(m ² a)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand zusätzl. dämmen (z.B. Wärmedämmverbundsystem, Einblasdämmung, Dämmputz)	Beim WDVS sollte man mit Dämmstärken ab 12cm planen. Bei zweischaligem Mauerwerk Luftschicht mit Einblasdämmung füllen. Bei historischen Fassaden kommt u.U. eine Innendämmung in Betracht				
2	Anlagentechnik	Heizungsrohre dämmen				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises