

# Exposé

## Maisonette in Bobitz

**Neubau Erstbezug - energieeffiziente 5- Raum  
Maisonettewohnung mit ca. 106m<sup>2</sup> nach KfN40**



Objekt-Nr. **OM-289055**

**Maisonette**

Vermietung: **1.128 € + NK**

23996 Bobitz  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	30.11.2024
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	148 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Baustart ist vollzogen und die ersten Mauern sind errichtet!

Wir freuen uns, Ihnen eine neuwertige, hoch energieeffiziente Wohnung im Obergeschoss für den Erstbezug ab dem 30.11.2024 mit einer hochwertigen Ausstattung in 23996 Bobitz anbieten zu können.

Die hier angebotene Wohnung bezieht sich auf die Wohnung № 4 links im Ober-/ Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses, welche über 2 Etagen als Maisonettewohnung mit ca. 106m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgeführt ist.

Das Objekt mit den insgesamt 4 Wohneinheiten (zwei Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei und altersgerecht, sowie zwei Wohnungen im OG/ DG als Maisonettewohnung) befindet sich im Rohbau und ist zum 30.11.2024 bezugsfertig.

Errichtet wird dieses Objekt in einem neuen kleinen separaten Wohngebiet in Bobitz, Am Feldteich № 4.

Ein Lageplan vom Objekt und eine Animation des fertigen Objektes und des Wohngebietes zur besseren Orientierung ist als Bildmaterial enthalten.

Musterbilder von der Ausführung der Innenausstattung haben wir Ihnen mit beigefügt (Ausstattung innen ist baugleich zu weiteren bestehenden Objekten des Vermieters).

Auch der vorläufige Musterenergieausweis ist in den Unterlagen enthalten (das Original folgt mit Fertigstellung und erhält der Mieter als Anlage).

Wohnung(en), Grundstück und auch das kleine Wohngebiet sind ideal für Familien mit Kindern geeignet.

Für Rückfragen zum Objekt bzw. zur Terminvereinbarung, nutzen Sie bitte für den Erstkontakt das Kontaktformular mit Angabe Ihrer Telefonnummer und E-Mail-Adresse.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Das neue Mehrfamilienhaus wird in massiver und hoch- energieeffizienter Bauweise errichtet (KfN40- Standard, erreichbare Werte A+).

Die Wohnungen bzw. das Objekt sind mit:

- einer hochwertigen Einbauküche inkl. Elektrogeräten (ohne Geschirrspüler)
- Vorbereitung für Geschirrspüler vorhanden
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- alle Zimmer mit Rollläden (teilweise elektrisch)
- Datenanschluss & TV Anschluss in allen Zimmern
- einer großzügigen Terrasse von ca. 24m<sup>2</sup> (EG-Wohnungen)
- einer Loggia von ca. 11,5m<sup>2</sup> (OG Wohnungen)
- alle Räume werden mit einer Deckentapete und Malerflies ausgeführt
- die Böden der Wohnungen (außer Bäder, Eingangsbereich und HWR) sind mit hochwertigen Designbelag ausgeführt
- die Bäder, HWR- Raum und der gemeinsame Eingangsbereich erhalten Fliesen

- einem Carport mit einem angeschlossenen Geräteraum (3\*3m) je Wohneinheit
- zusätzlicher Stellplatz möglich
- einer Wallbox für Elektroautos je WE
- Photovoltaikanlage für Stromerzeugung-/ Speicherung für Strom für Wärmepumpe & Allgemeinstrom (über Mieterstrommodell)
- Nach dem (derzeit) höchsten Energiestandard (geringe Nebenkosten)
- Luft-/ Wärmepumpe

ausgestattet bzw. ausgeführt.

Das komplette Mehrfamilienhaus wird nach dem (derzeit) höchsten Energiestandard KfN40 errichtet.

Um den Energieeffizienz und damit die Nebenkosten zu senken, wird das Objekt mit einer Luft-/ Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage mit einem zusätzlichen Energiespeicher ausgestattet.

Damit können wir Ihnen (anteilig, entsprechend Verfügbarkeit Solarertrag) den Strom zur Wärmeversorgung über ein Mieterstrommodell unter den aktuellen Strommarktpreisen anbieten.

Die Elektroinstallation und Ausstattung wird mit TV & Datenanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen, einer hohen Anzahl Steckdosen (inkl. in Fensterlaibungen) sowie einer installierten Wallbox je Wohneinheit (von 22KW auf 11KW aus rechtlichen Gründen gedrosselt) ausgeführt und übergeben.

Das komplette Haus verfügt über eine temperaturgeführte Fußbodenheizung, welche über eine Luft-/ Wärmepumpe (mit Außengerät) energieeffizient betrieben wird.

Nochmals aufgewertet wird die Energieeffizienz durch eine Photovoltaikanlage (mit Energiespeicher) für den Betrieb der Wärmepumpe und des Allgemeinstroms (Stromkosten dann vergünstigt über Mieterstrommodell).

Die Sanitärausstattung der Vollbäder erfolgt mit Wanne, Dusche 90\*90 mit ESG-Verglasung, sowie einer hochwertigen Sanitärausstattung. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in jeder Wohneinheit und separat nochmals im gemeinschaftlichen HWR-Raum im Erdgeschoss.

Die Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei und altersgerecht gestaltet und verfügen über eine große Terrasse mit einem Garten-/ Rasenanteil.

Die Wohnungen im Obergeschoss sind über ein helles Treppenhaus zu erreichen. Das obere großzügige Zimmer der Maisonettewohnung erreichen Sie über eine helle, offene Treppe (Buche).

Ein Fahrstuhl für die beiden Obergeschosswohnungen ist technisch vorbereitet und kann nachgerüstet werden.

Alle Fenster erhalten farblich angepasste Rollläden, welche sich manuell bzw. teilweise elektrisch betätigen lassen.

Last- But not Least erhält jede Wohneinheit einen Carportstellplatz mit einem angeschlossenen Geräteschuppen von ca. 3\*3m. Auch ist dieser natürlich elektrisch angeschlossen.

Zusätzlich kann ein weiterer Stellplatz gemietet werden.

Das Haus, die Wohnung und der Schuppen erhalten eine Schließanlage. Damit entfällt für Sie als Mieter auch das „Schlüsselsuchen“.

Für kleinere Reparaturen und Wartungen des Objektes, für welche nicht der Mieter zuständig ist, steht Ihnen ein (eigener) freundlicher Hausmeisterservice zur Verfügung.

Dieser wird über die Nebenkosten über eine geringe Monatspauschale abgerechnet.

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Grundstück wird rückwärts sowie seitlich eingezäunt und im vorderen Bereich schließt sich der offene Vorgarten an. Die Gestaltung der Gärten führen die Mieter in Eigenregie aus. Für die Erstbepflanzung stellen wir Ihnen ein Gutschein für die Pflanzen zur Verfügung.

Die restliche gemeinschaftliche Freifläche wird mit Rasen- und Pflanzflächen angelegt und an die Mieter übergeben.

Die Gartenpflege obliegt den Mietern. Identisch verhält es sich mit dem Winterdienst am Objekt und der Privatstraße.

Dieses Angebot basiert auf dem Modell für einen Kündigungsverzicht von 48 Monaten (4 Jahren). Eine Mietpreiserhöhung ist in diesem Zeitraum ausgeschlossen.

Dies gewährleistet Ihnen eine Mietpreissicherheit über die Laufzeit von 4 Jahren.

In der Nebenkosten-Vorauszahlung in Höhe von 198,50 € enthalten sind:

- die Sat-Anlage für das Haus
- Müll- Versicherungsgebühren (1x Leerung)
- Steuern (Grundsteuer, Gebühren Wasser und Bodenverband, Straßenreinigungs- und Winterdienst öfftl. Bereich, Wartung Heizungsanlage, sowie
- die Hausmeisterumlage (Pauschale)
- Strom Wärmepumpe & allgemein (Verbrauchsabhängig, über BK Abrechnung mit Mieterstrommodell)
- Wasser/ Abwasser Vorauszahlung (Verbrauchsabhängig, über BK Abrechnung)

Miete Carport-/ Schuppen & zusätzlicher Stellplatz:

Die Miete für den Carport/ Schuppen beträgt 65,00 € p. Monat.

Ein zusätzlicher Stellplatz kann für 35,00 € je Stellplatz dazu gemietet werden.

Die verbrauchsabhängigen Kosten für Wohnungsstrom, Internet und Telefonanschluss sind mit den örtlichen Ver- bzw. Entsorgern selbst anzumelden und abzurechnen.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver ruhiger (und trotzdem zentraler) Ortslage in der Gemeinde Bobitz in einem eigenständigen kleinen neuen Wohngebiet (Am Feldteich 4).

Die Zuwegung erfolgt über eine Privatstraße, die sich im Eigentum des Vermieters befindet. Das neue kleine Wohngebiet umfasst eine Bebauung von Gesamt 4 Objekten und wird ausschließlich von Familien bewohnt.

Die Infrastruktur von Bobitz ist gut. Vor Ort befinden sich Grundschule und Kindergarten, ein Blumenladen, eine Getränke- und Kleinversorgung, eine Eisdiele u.a.m. Auch die Verkehrsanbindung von Bobitz ist ebenfalls in alle Richtungen sehr gut erschlossen. Zur Autobahn A20 sind es nur 3 Kilometer Entfernung. Bobitz verfügt ferner über eine intakte Bahn- sowie Busanbindung.

Die von zahlreichen kleinen Seen und Wäldern umgebene Gemeinde befindet sich ca. 10 km entfernt von Bad Kleinen sowie ca. 14 km von der Hansestadt Wismar.

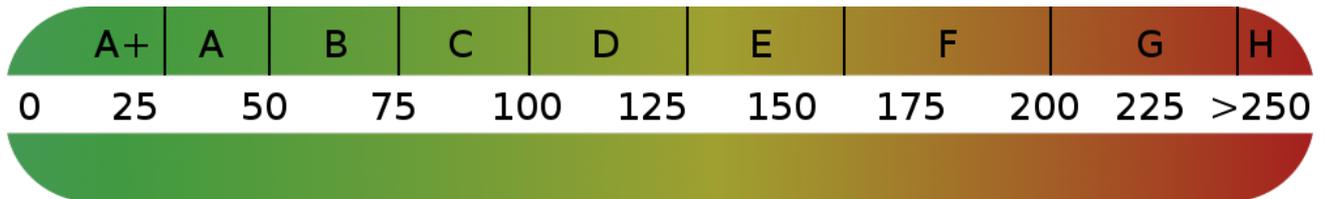
Sämtliche weitere Versorger für den täglichen Bedarf sind in Bad Kleinen und Wismar vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



# Exposé - Galerie

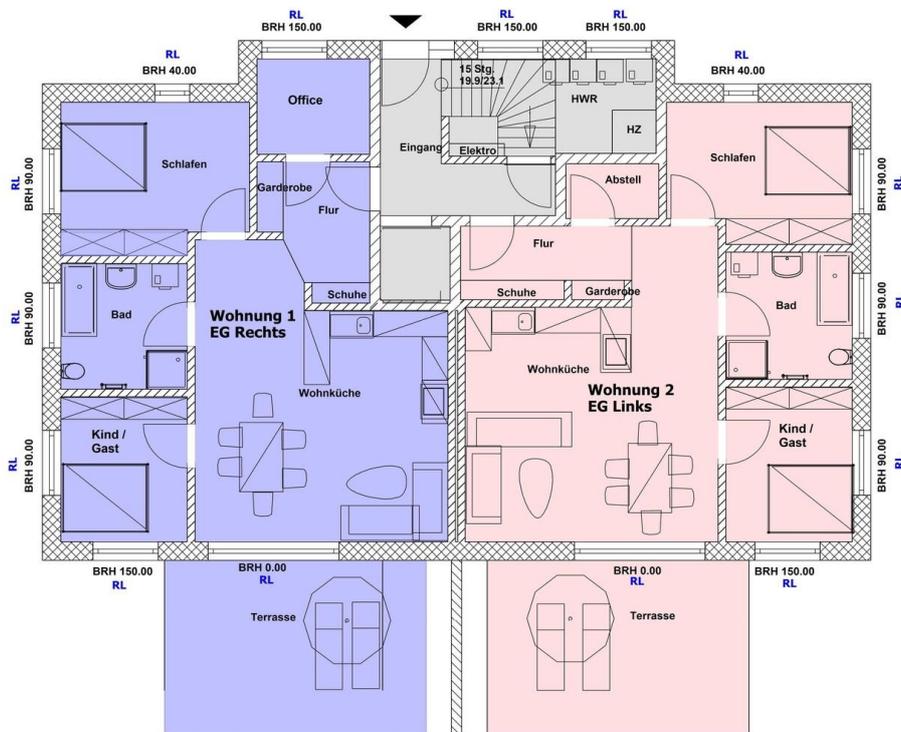


3D Objekt MFH Bobitz hinten

# Exposé - Galerie

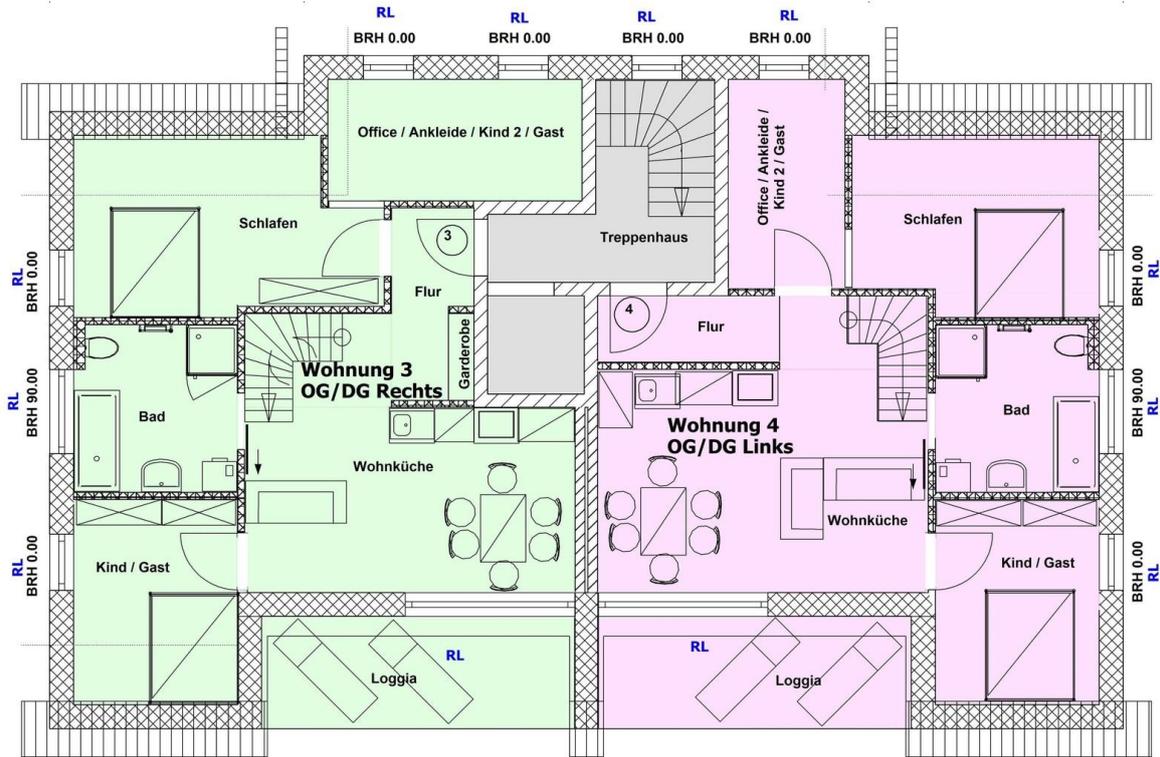


3D Objekt MFH Bobitz seitlich

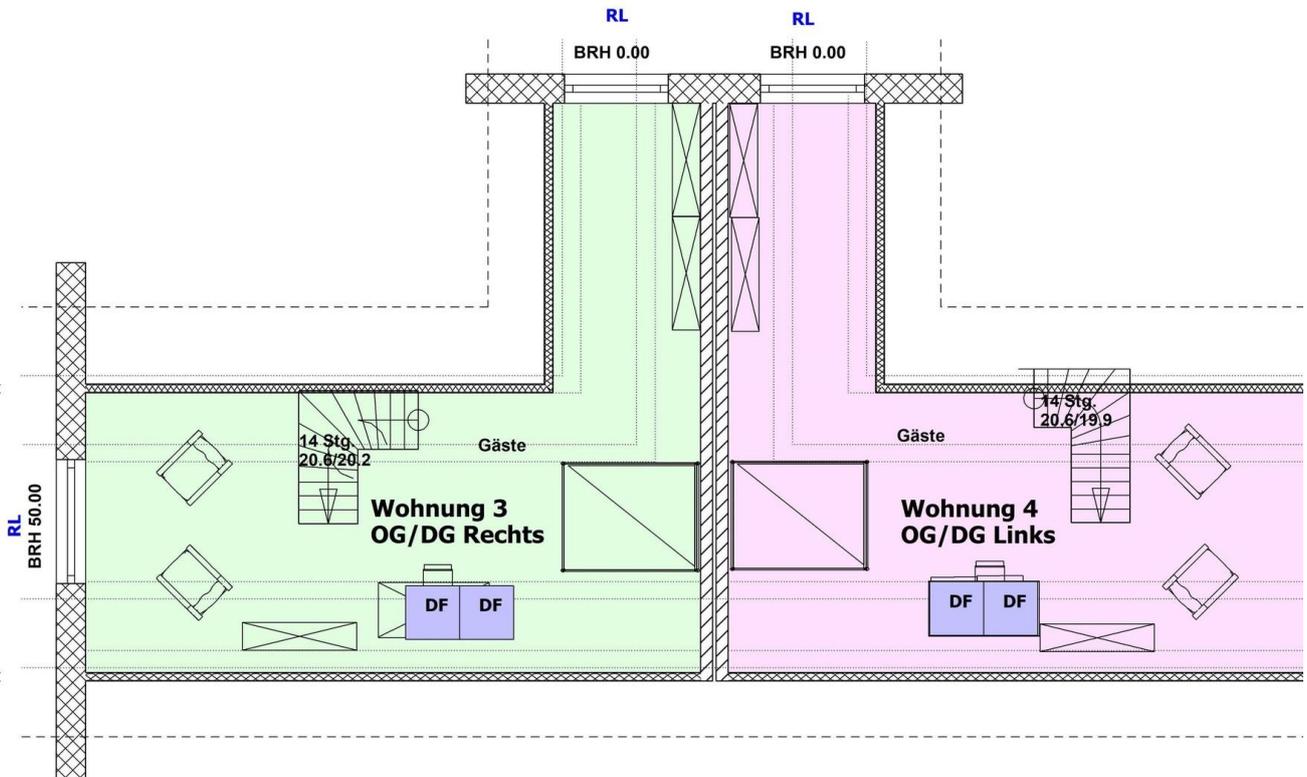


MFH Bobitz - EG (WE 1 u. 2)

# Exposé - Galerie

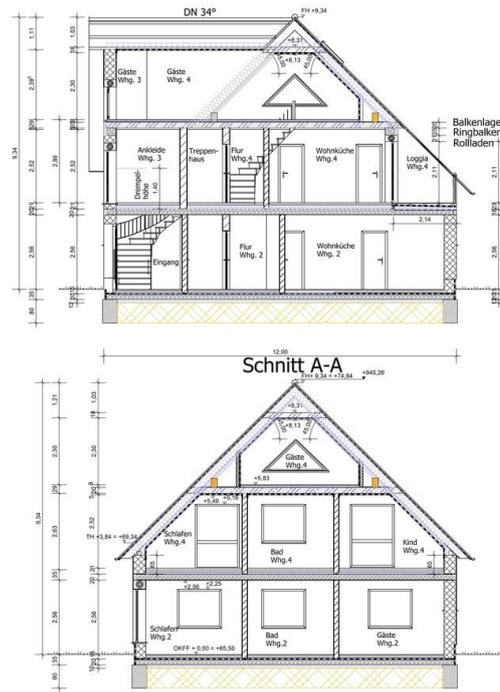


MFH Bobitz - 1. OG (WE 3 u. 4)



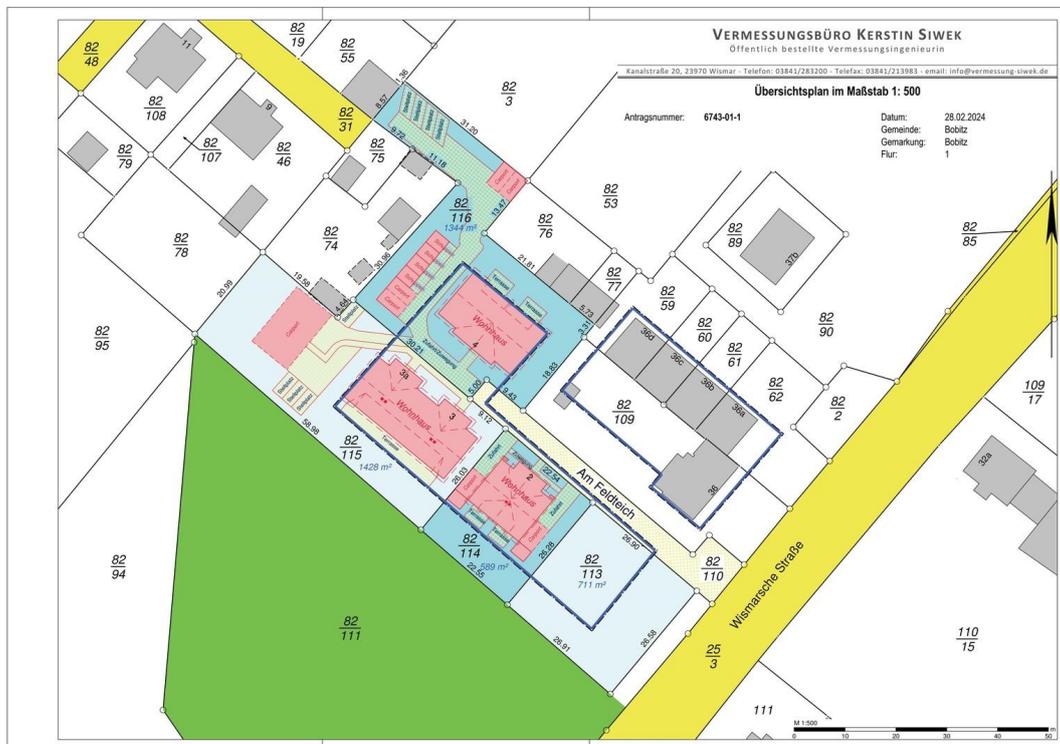
MFH Bobitz - DG (WE 3 u. 4)

# Exposé - Galerie



Schnitt B-B

MFH Bobitz - Schnitt



Wohnanlage Am Feldteich 1 - 4

# Exposé - Galerie



Musterküche (Typ Baugleich)



Musterküche (Typ Baugleich)

# Exposé - Galerie



Bad (Baugleich)



Wanne (Baugleich)

# Exposé - Galerie



Dusche (Baugleich)



Dusche (Baugleich)

# Exposé - Galerie



Innentüren & WM Anschluss



Musterbelag & Raum

# Exposé - Galerie



Musterbelag & Raum



Musterbelag & Raum

# Exposé - Galerie



Musterbelag & Raum



Bedienung FBH

# Exposé - Galerie



TV & Datenanschluss



Musterbelag & Raum

# Exposé - Galerie



Rollläden kpl. (man. + elek.)



Rolllädenbedienung (teil. el.)

# Exposé - Galerie



Rolllädenbedienung (teil. man)



Steckdosen Laibungen

# Exposé - Galerie



Detail Datenanschluss HWR



Luft- / Wärmepumpe (baugleich)

# Exposé - Galerie



Terrasse (EG)



Wallbox

# Exposé - Galerie



Baustelle 01.03.2024 (Hochbau)



Baustelle 01.03.2024 (Hochbau)

# Exposé - Galerie



Baustelle 160224 (Bodenplatte)



Dämmung unter Sohle

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: **28.09.2033**

**Vorschau**  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Feldteich Parz 82/115 23996 Bobitz		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023 Luft Wasser Wärmepumpe		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	463,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme + PV	Verwendung:	Raumheizung & Warmwasserbereitung
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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)

Schubert Energieberatung

Kescherweg 1a  
23970 Wismar

Unterschrift des Ausstellers

Gebäude Energie Berater Wismar  
A. Schubert  
info@energieberater-wismar.de  
Tel. 03841 / 30 39 762

Ausstellungsdatum **29.09.2023**

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

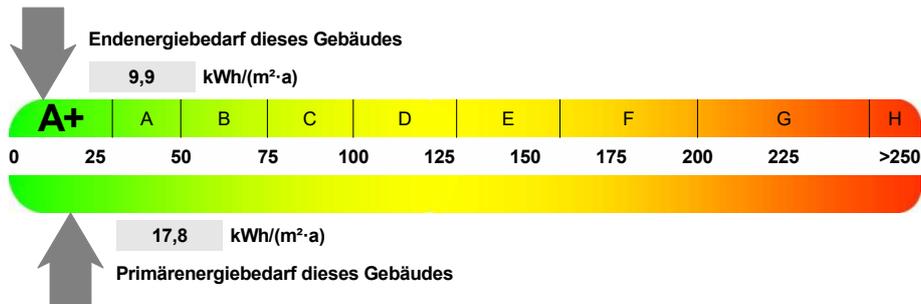
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **5,6** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **17,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **39,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

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

Ist-Wert **0,20 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,37 W/(m<sup>2</sup>·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]

**9,9 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

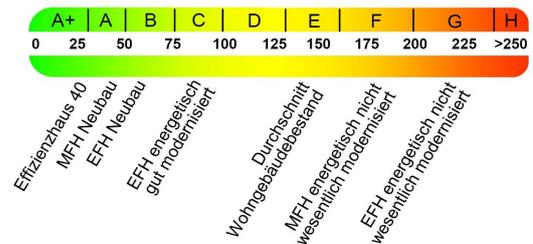
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
PV-Strom	11,9 %	79,6 %
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
Summe:	111,9 %	279,6 %

## Maßnahmen zur 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.
- Maßnahme 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>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

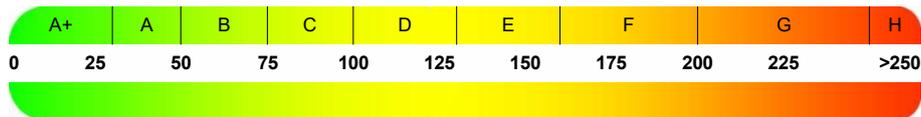
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

## Energieverbrauch

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



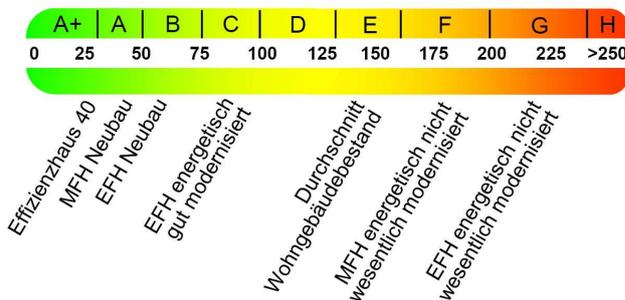
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



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 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 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> 20. Juli 2022

## 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 § 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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 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 Umrechnungsfaktoren 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 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