

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamburg

### Dachgeschoss mit Terrassen



Objekt-Nr. **OM-355741**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Mathias Schröder

22605 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,20 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	230 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines frisch gestrichenem 20er Jahre Hauses.

Die Ausrichtung des Wohnraumes und Schlafrumes sind nach Süden und Westen.

Das charmante Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche hat Tageslicht.

Die Küche ist nach Osten zur großzügigen Frühstücksterrasse gelegen.

Auf der Ost und der Westseite befindet sich jeweils eine große Terrasse.

Das Dach wurde mit ökologischem Dämm-Material isoliert und ist mit einer roten Tonpfanne neu gedeckt. Alle Fenster wurden als Holzfenster erneuert und haben Isolierglas.

Die Gauben wurden mit weißer Cap Cod Holzverschalung verkleidet und vermitteln somit einen Hauch von Long Island .

Die Elektrik und Sanitäreanlagen wurden erneuert.

## Ausstattung

Der Fußboden besteht in der ganzen Wohnung aus Massivholz Fischgrät Parkett .

Die beiden Terrassen sind mit massivem Walaba Stauseeholz beplankt .

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Energieausweis befindet sich in der Überarbeitung. Die Wärmeerzeugung ist nicht aus dem Jahre 1981 .

Im Jahr 2020 wurde eine moderne Gasbrennwerttherme eingebaut.

## Lage

Die Elbvororte zählen seit Jahrzehnten zu den begehrtesten Stadtteilen Hamburgs . Sie bieten neben der guten Wohnqualität, den ausgezeichneten Freizeitmöglichkeiten , eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt. Auch die vielen Parks und Spazierwege an der Elbe tragen zur Attraktivität dieses Standortes enorm bei .

Die Zufahrt zur A 7 , dem Elbtunnel, ist in weniger als 5 Minuten mit dem PKW zu erreichen . Zu Fuß gelangt man in ca. 20 Minuten an die Elbe .

Die Waitzstrasse mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahn Station Othmarschen sind in ca. 5 Min zu Fuß zu erreichen. Die Grundschule Klein-Flottbeker-Weg sowie das Gymnasium Othmarschen liegen nur einige hundert Meter entfernt. Auch das renommierte Christianeum ist gut zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



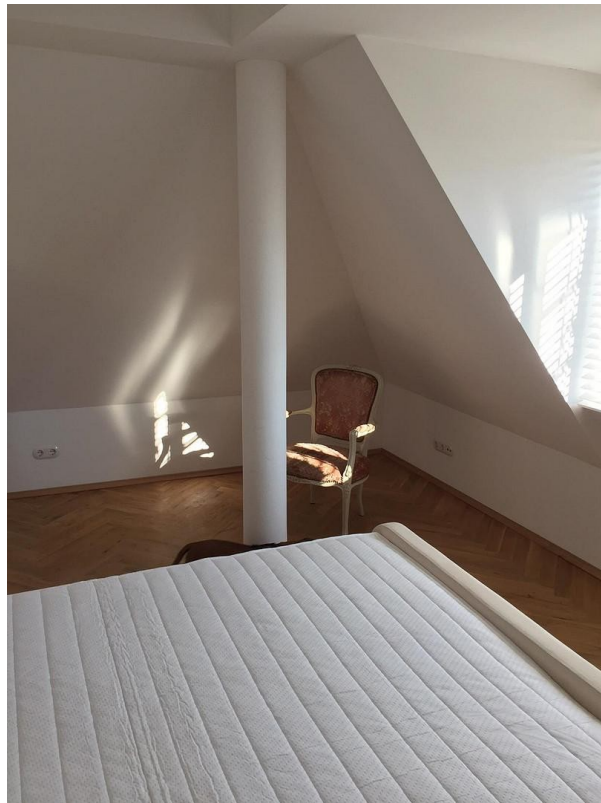
Süd-West Fassade



# Exposé - Galerie



Eingangstreppe



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

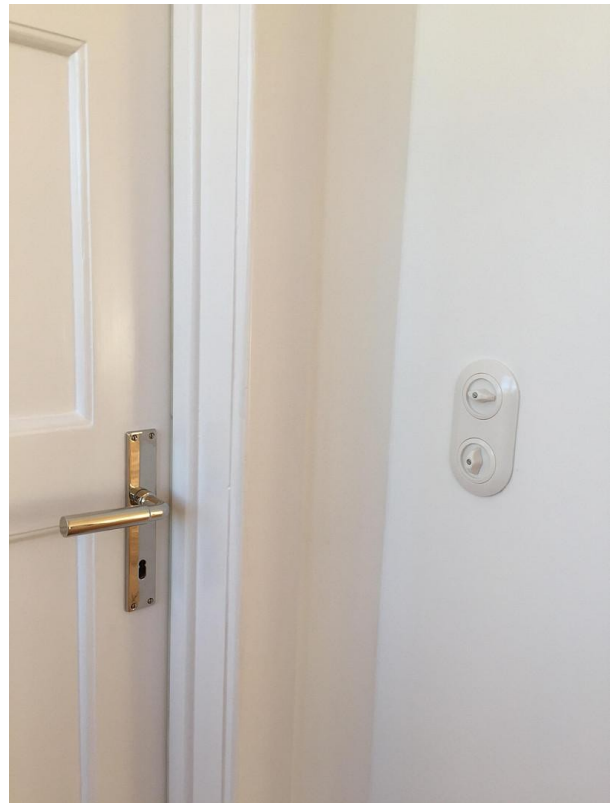
# Exposé - Galerie



Bad



Bad

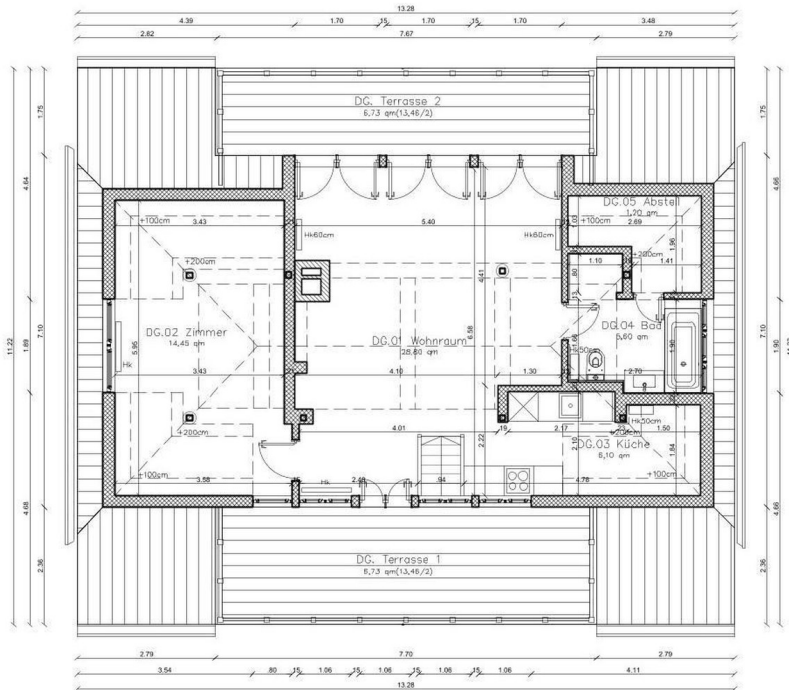


Detail

# Exposé - Galerie



Wohnungseingangstür



Wohnungsgrundriß mit Terrassen

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 15.10.2028 Registriernummer<sup>2</sup> HH-2018-002276151 1

Gebäude	
Gebäudetyp	Zweifamilienhaus
Adresse	Gottorfpfaffe 29, 22605 Hamburg
Gebäudeanteil	Gesamtes Gebäude 11168168 1
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1929
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1981
Anzahl Wohnungen	3
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	350,0 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>7</sup>	
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Solarthermie <input type="checkbox"/> Windenergie <input type="checkbox"/> Wasserkraft <input type="checkbox"/> Biomasse <input type="checkbox"/> Geothermie <input type="checkbox"/> Photovoltaik <input type="checkbox"/> Sonstige (Freitext)
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fenstertüftung <input type="checkbox"/> Schichtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (Freitext) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer <input type="checkbox"/> Aussteller

**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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). 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 beigelegt (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 Gebäudeanteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **BRUNATA METRONA**  
BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG  
i.A. Dipl.-Ing. IPh Sven Thronen  
Cobener Weg 10, 22143 Hamburg

16.10.2018  
Ausstellungsdatum

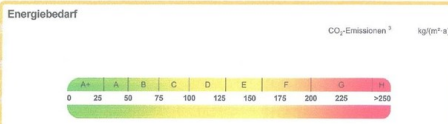
*Sven Thronen*  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragslegung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Ergang nachträglich einzutragen. <sup>3</sup> Bei Mehrfamilienhäusern. <sup>4</sup> Bei Wohnanlagen (außer der Übergangszeit).

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer<sup>2</sup> HH-2018-002276151 2



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

**Zentrale Anforderung:** Ist Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfahren nach DIN V 4108-5 und DIN V 4701-10

**Exzentrische Qualität der Gebäudenutzfläche<sup>5</sup>:** Ist Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)  Verfahren nach DIN V 18599

**Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau:**  eingehalten  Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV  Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>		Vergleichswerte Endenergie	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)		CO <sub>2</sub> -Emissionen <sup>3</sup> kg/(m <sup>2</sup> ·a)	
Art:	Deckungsanteil: %	0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250	
Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>		Emissionen bei: A+, A, B, C, D, E, F, G, H	
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.		Emissionen bei: A+, A, B, C, D, E, F, G, H	
<input type="checkbox"/> Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.		Emissionen bei: A+, A, B, C, D, E, F, G, H	
<input type="checkbox"/> Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.		Emissionen bei: A+, A, B, C, D, E, F, G, H	
Verschärfte Anforderungswerte (Primärenergiebedarf) kWh/(m <sup>2</sup> ·a)		Emissionen bei: A+, A, B, C, D, E, F, G, H	
Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudenutzfläche <sup>5</sup> W/(m <sup>2</sup> ·K)		Emissionen bei: A+, A, B, C, D, E, F, G, H	

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Ergebnis zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>) und im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 19 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5</sup> nur bei Neubau <sup>6</sup> IPh Erdwärmenutzung, IPh Mehrfamilienhaus  
<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

# Exposé - Galerie

Seite 1.

**BERECHNUNGSUNTERLAGEN**

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Übersicht Eingabedaten**

**Objekt**

Gebäudetyp: Zweifamilienhaus  
 Straße: Gottpetstraße 29  
 PLZ / Ort: 22605 Hamburg  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude 11168166 1  
 Nutzfläche: 300,00 m<sup>2</sup>  
 berechnet aus der Wohnfläche: 300,00 m<sup>2</sup>  
 Verhältnisfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 3

**Energieverbrauch**

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennerwert  
 Energieinhalt: 0,80 kWh / kWh H<sub>1</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch kWh H <sub>1</sub>	kWh	Heizung kWh	%	Warmwasser kWh	%
01.01.2016	31.12.2016	60442	54452	40118	73,7	14338	26,3
01.01.2016	31.12.2016	67657	61132	47897	78,3	13245	21,7
01.01.2017	31.12.2017	65982	59443	43218	72,7	16225	27,3

**Klimakorrektur**

basierend auf ertägten Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 22605  
 Ort: Hamburg

**Leerstände**

- keine -

**Ergebnisse**

**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2017  
 Kennwert: 175,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Hergewell Software, 10 VertriebsstraÙe 113, 22605 Hamburg      Gebäude: Gottpetstraße 29, 22605 Hamburg

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer <sup>2</sup>      HH-2018-002276151      **3**

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
175,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
193,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**      175,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2017	Erdgas E	1,10	175028	43836	131222	1,11

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäudes, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizstäbe im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>1</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der niedrigste Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmegewinns und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
gegebenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Klimazuschläge in kWh      EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hergewell Software, 10 VertriebsstraÙe 113, 22605 Hamburg

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers      Registriernummer<sup>2</sup>    HH-2018-002276151      **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 eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, Ziegelige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke/ unterer Gebäudeschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genaussere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudeselbstanz liegen dem Aussteller nicht vor und werden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsnahen Energieberater.

**GEBÄUDENUTZFLÄCHE:** Ist die Gebäudenutzfläche nicht bekannt, wird sie vereinfacht aus der beheldeten Wohnfläche berechnet.

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

Hingorath Software, V5 Verbauchplan 3.2.0

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers      Registriernummer<sup>2</sup>    HH-2018-002276151      **4**

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

#### 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 eingesparter Kilowattstunde Endenergie
		unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 029.				

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

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

Hingorath Software, V5 Verbauchplan 3.2.0

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^*$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und 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 zum EEWärmeG – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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