

# Exposé

## Einfamilienhaus in Stralendorf

### Einfamilienhaus mit Option



Objekt-Nr. OM-364870

#### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.340 € + NK**

Ansprechpartner:  
Tobias Nikolaides

Hauptstraße 38  
19372 Stralendorf  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	4.500 €
Grundstücksfläche	1.500,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Carports	2
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	10
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einfamilienhaus auf Gewerbehof – vielseitig nutzbar in Stralendorf bei Parchim

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein großzügliches Einfamilienhaus, das sich auf einem etablierten Gewerbehof in Stralendorf befindet – unweit der Autobahnanschlüsse sowie gut erreichbar von Parchim und Schwerin. Das Haus wurde zuletzt als Kombination aus Wohn- und Bürofläche genutzt, unter anderem durch den ansässigen Mieter eines benachbarten Gewerbebetriebs.

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Sie eignet sich sowohl zur reinen Wohnnutzung als auch als Wohn- und Arbeitsstandort in einem. Aufgrund der Lage innerhalb eines Gewerbeareals ist sie insbesondere für Unternehmer oder Selbstständige attraktiv, die kurze Wege zwischen Wohnen und Arbeiten schätzen.

Optional zubuchbar:

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, angrenzende Flächen anzumieten – darunter eine Produktions- und Lagerhalle sowie eine großzügige Freifläche. Dadurch lässt sich das Nutzungskonzept flexibel erweitern, etwa für Handwerksbetriebe, Fahrzeugdienstleister oder ähnliche Gewerke.

Die Anbindung an die umliegenden Städte und Verkehrsachsen ist sehr gut, insbesondere durch die Nähe zur Autobahn A24.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist gut gepflegt.

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

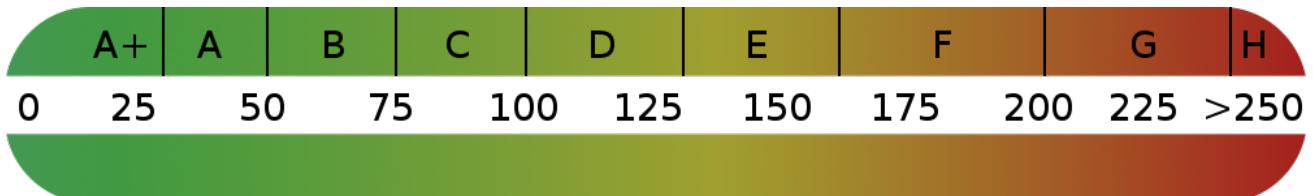
Stralendorf befindet sich in attraktiver Lage, etwa zehn Kilometer südwestlich von Schwerin und rund sieben Kilometer von Parchim entfernt. Die Bundesstraßen B 321 und B 106 sind innerhalb von fünf bzw. zehn Kilometern erreichbar und gewährleisten eine gute Verkehrsanbindung. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden; die Fahrtzeit zum zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in Parchim beträgt etwa zehn Minuten.

### Infrastruktur:

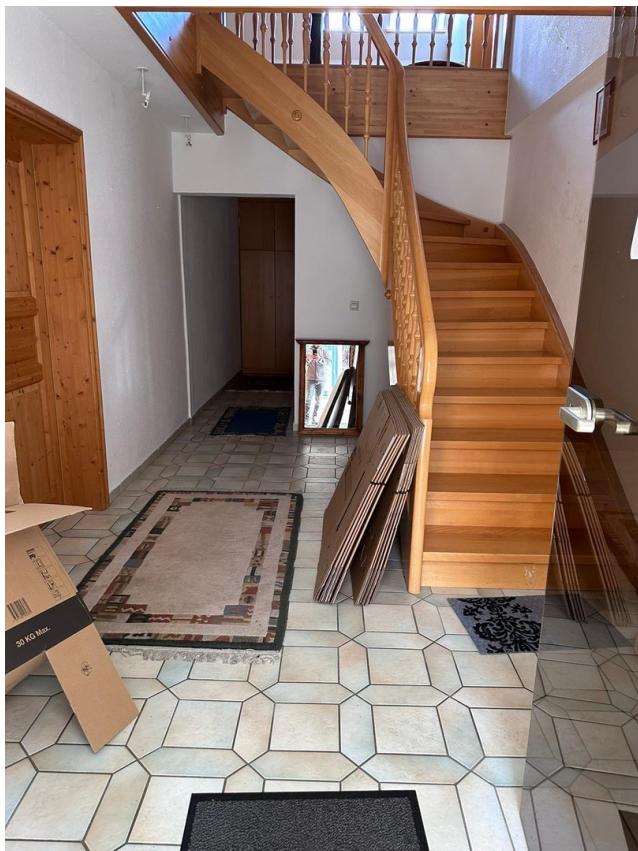
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



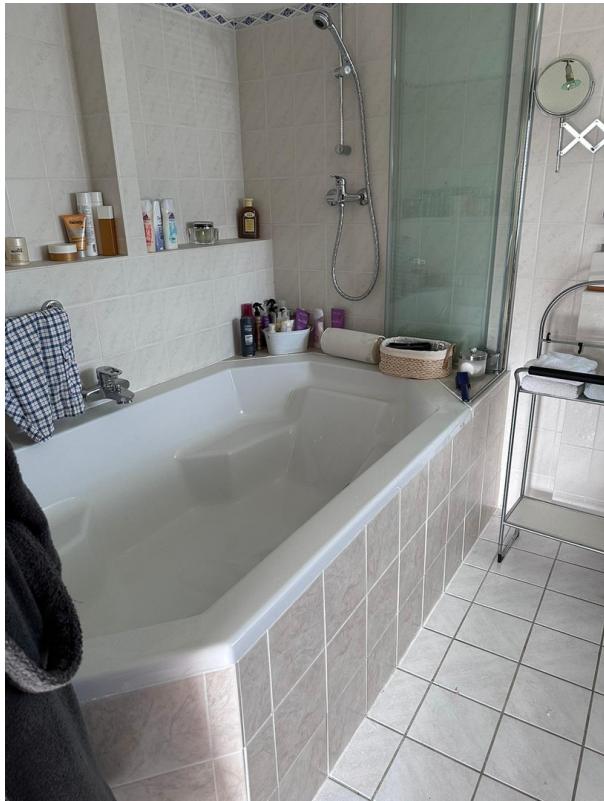
## Exposé - Galerie



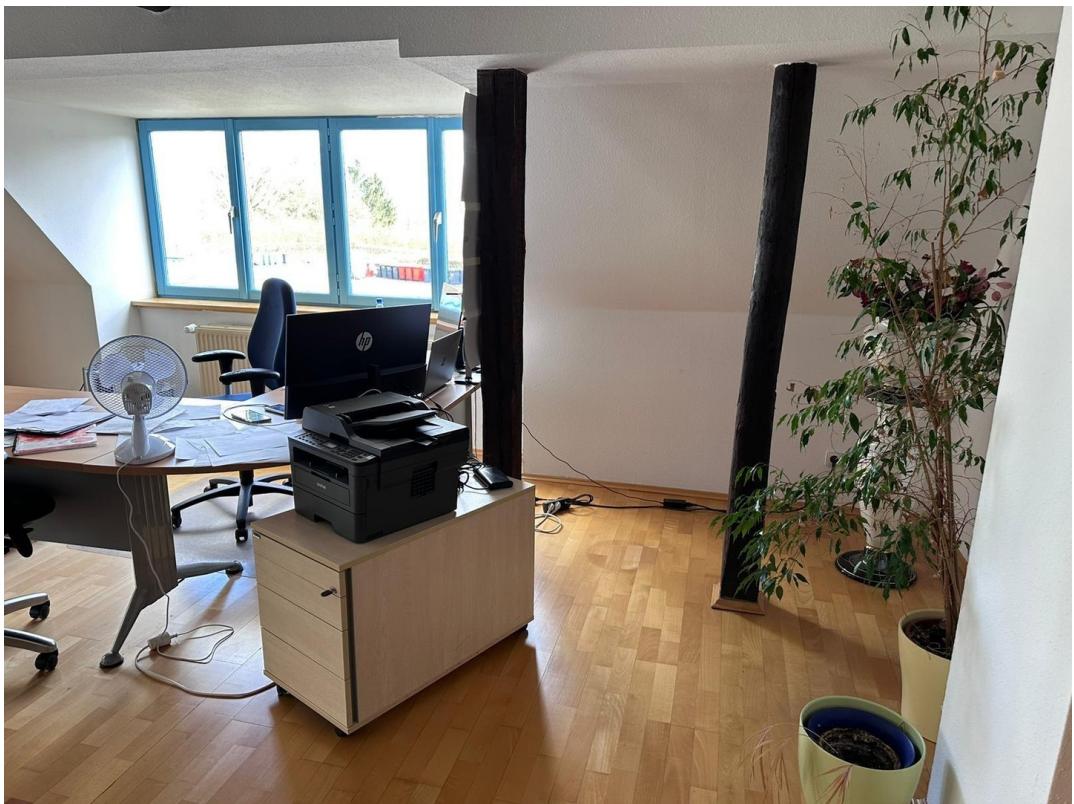
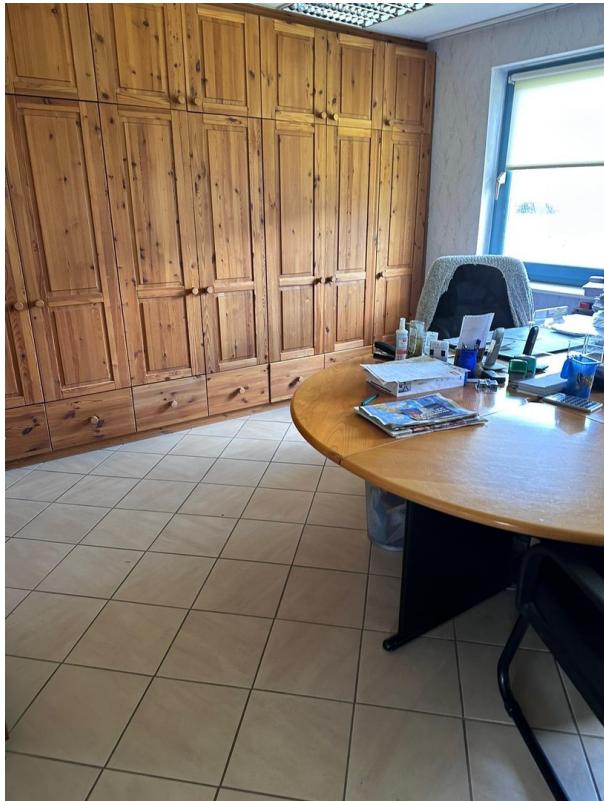
# Exposé - Galerie



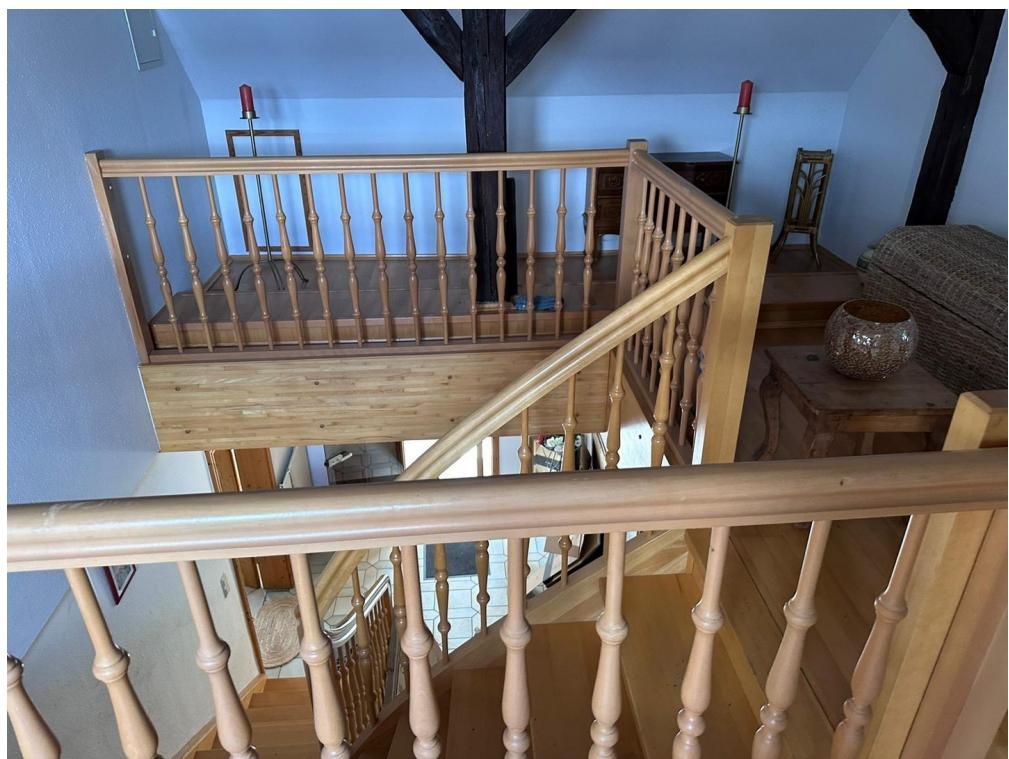
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 25.10.2032

Registriernummer: MV-2022-004286510

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	
Adresse	Hauptstr. 38 19372 Stralendorf	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Liegenschaftsnummer: 177/83858	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1995	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	1.450,0 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Strom	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
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 Klimaanlagen <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

### 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. Diese 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 (Erläuterungen – siehe Seite 5).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.
- 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)



BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG  
i.A. Handwerksmeister Heizungsbau Gerd Heinisch  
Doberaner Weg 10, 22143 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 26.10.2022

<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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

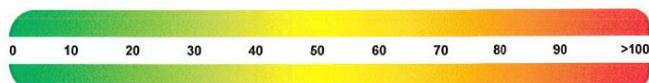
Registriernummer: MV-2022-004286510

**2**

### Primärenergiebedarf

### "Gesamtenergieeffizienz"

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



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für	
						Gebäude	insgesamt

### Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>4</sup>

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

Art:	Anteil der Deckungs- anteil:	
	%	%
Summe:		%

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>4</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 § 19 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %
- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes: <sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche.

<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 Hilfsenergielieferant

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes

nach § 52 Absatz 1 GEG

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.1.19

# Exposé - Grundrisse

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

## Registriernummer: MV-2022-004286510

### Endenergieverbrauch

**Endenergieverbrauch Wärme**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

147,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 >100

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

**Endenergieverbrauch Strom**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

0 5 10 15 20 25 30 35 >40

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

Warmwasser enthalten

Kühlung enthalten

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor-	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2019	31.12.2021	Heizöl	1,10	601484			601484	1,07	
07.05.2019	06.05.2022	Strom	1,80						89308

weitere Einträge in Anlage

### Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

199,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

46,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup> Wärme	Vergleichswerte <sup>2</sup> Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	69,0 %	47	21
Bürogebäude	31,0 %	60	20

### Erläuterungen zum Verfahren

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

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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im öffentlichen Verfahren am 10. Februar 2010 unter der Bezeichnung „Emissionshandlungssystem“.

<sup>3</sup> Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

Holzenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.1.19

Hottgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.1.19

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten 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.

# Exposé - Grundrisse

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020																												
Empfehlungen des Ausstellers			Registriernummer: MV-2022-004286510																									
4																												
<b>Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung</b> Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind <input checked="" type="checkbox"/> möglich <input type="checkbox"/> nicht möglich																												
<b>Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nr.</th> <th rowspan="2">Bau- oder Anlagenteile</th> <th rowspan="2">Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten</th> <th colspan="2">empfohlen</th> <th rowspan="2">(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit</th> <th rowspan="2">geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie</th> </tr> <tr> <th>in Zusammenhang mit größerer Modernisierung</th> <th>als Einzelmaßnahme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Außenwand</td> <td>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, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss</td> <td>Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	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, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			2	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit				geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie																			
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme																								
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, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																								
2	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																								
<input checked="" type="checkbox"/> weitere Einträge im Anhang																												
<b>Hinweis:</b> Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.																												
Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:		BRUNATA Wärmemesser Hagen GmbH & Co. KG																										

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

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

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

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

# Exposé - Grundrisse

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020					
Empfehlungen des Ausstellers			Registriernummer: MV-2022-004286510		
<b>Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -</b>					
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisationszeit geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
		auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028.			
3	Heizungsanlage	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung und Anlagenkomponenten zu prüfen. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatkesseln, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Hinweis:</b> 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

Hotgenroth Software AG, HS Verbrauchspass 4.1.19

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

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 Baunterlagen 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 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 der 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 gilt. 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 modernisierte 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 Umfangsflächen (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 der 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 Energieleveranten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten 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 einpauschaler 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 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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

# Exposé - Grundrisse

## BERECHNUNGSSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

## Übersicht Eingabedaten

### Objekt

Straße:	Hauptstr. 38
PLZ / Ort:	19372 Stralendorf
Gebäudeteil:	Liegenschaftsnummer: 177/83858
Energiebezugsfläche:	1450,00 m <sup>2</sup>

### Energieverbrauch

Energieträger:	Heizöl
Einheit:	Liter
Energieinhalt:	10,08 kWh / L

Abrechnungsbeginn	Abrechnungsende	Verbrauch L	Verbrauch kWh	Heizung kWh	Heizung %	Warmwasser kWh	Warmwasser %	Kühlung kWh	Kühlung %
01.01.2019	31.12.2019	17450	175896	175896	100,0	—	—	—	—
01.01.2020	31.12.2020	16937	170725	170725	100,0	—	—	—	—
01.01.2021	31.12.2021	25284	254863	254863	100,0	—	—	—	—

### Stromverbrauch

Abrechnungsbeginn	Abrechnungsende	Stromverbrauch kWh	Kühlung kWh	Kühlung %
07.05.2019	22.04.2020	22142	—	—
23.04.2020	21.04.2021	30141	—	—
22.04.2021	06.05.2022	37025	—	—

### Klimakorrektur

basiert auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 19372  
Orte:  
Bauerkuhl, Brunow, Darze, Drefahl, Dütschow, Groß Godems,  
Herzfeld, Karrenzin, Lancken, Löcknitz, Matzlow-Garwitz,  
Meierstorf, Pampin, Platschow, Primark, Rom, Spornitz,  
Steinbeck, Stolpe, Stralendorf, Stresendorf, Ziegendorf

### Leerstände

- keine -

# Exposé - Grundrisse

## Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m <sup>2</sup>	HZ + WW kWh / (m <sup>2</sup> a)	Strom kWh / (m <sup>2</sup> a)
Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	69,0	1000	47	21
Bürogebäude	31,0	450	60	20

## Ergebnisse

### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2019 - 31.12.2021  
Kennwert: 147,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)

### Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 07.05.2019 - 06.05.2022  
Kennwert: 20,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)

## Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung	Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)
Vergleichskennwert für	
- Heizung und Warmwasser:	51,0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
- Strom:	20,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)