

# Exposé

## Wohnung in Brühl

**Attraktive Eigentumswohnung | 81,6 m<sup>2</sup> | 3 Zimmer | 2 Tiefgaragenplätze möglich | Aufzug | Citynah**



Objekt-Nr. OM-392293

### Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Tim Münch

Am Römerkanal 24  
50321 Brühl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	81,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	9.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	408 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

--- Die Wohnung ist aktuell vermietet (750 EUR kalt) ---

--- Bitte beachten Sie die erweiterten Fragen & Antworten im FAQ-Teil ---

Diese gepflegte Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1985 überzeugt durch ihre praktische Aufteilung und die hervorragende Lage. Mit rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche und drei Zimmern bietet sie den idealen Rahmen für Singles, Paare oder Best Ager, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Ein Aufzug sorgt für den bequemen Zugang zur Etage. Neben einem Badezimmer steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung (vor rund zehn Jahren renoviert). Der Balkon bietet einen kleinen Rückzugsort ins Freie, während ein eigener Kellerraum zusätzlichen Stauraum schafft.

Ergänzend stehen zwei zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die auf Wunsch für jeweils 9.500 € erworben werden können.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar. Trotz der Nähe zum Zentrum liegt die Wohnung in einem ruhigen und gepflegten Wohnumfeld.

Damit eignet sich das Objekt besonders für Eigennutzer, die ein solides, komfortables Zuhause in zentraler Lage suchen. Die etablierte Eigentümergemeinschaft und die bevorstehende Modernisierung des Aufzugs (bereits bezahlt) bieten langfristige Sicherheit und Werterhalt.

Das monatliche Hausgeld beträgt 409 €.

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten, funktionalen Zustand. Die Räume sind gut geschnitten und bieten durch ihre klare Aufteilung vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC stehen zur Verfügung, zudem sorgt der Aufzug für bequemen Zugang zur Wohnetage. Ein kleiner Balkon ergänzt das Raumangebot, während ein eigener Kellerraum zusätzlichen Stauraum schafft. Insgesamt eine solide Basis, die neuen Eigentümern Spielraum für individuelle Modernisierungen lässt.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

### FAQ:

1. Wird die Wohnung über einen Makler verkauft?

Die Wohnung wird privat verkauft – es fallen keine Maklergebühren an.

2. Ist die Wohnung vermietet?

Ja, die Wohnung ist vermietet. Die Kaltmiete beträgt 750 EUR.

3. Woraus setzen sich die 408 EUR Hausgeld zusammen?

Vom Hausgeld entfallen rund 167 € auf umlagefähige Betriebskosten (also Nebenkosten, die der Mieter trägt) und etwa 118 € auf nicht umlagefähige Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Zusätzlich werden 123 € in die Erhaltungsrücklage eingezahlt.

4. Ist die Wohnung barrierefrei?

Die Wohnung ist nicht vollständig barrierefrei. Ein Aufzug ist vorhanden und wird im Oktober 2025 komplett erneuert (Kosten bereits beglichen). Der Zugang zum Gebäude erfolgt jedoch über Treppenstufen.

**5. Wie gut ist die Internetleitung?**

Es stehen je nach Anbieter bis zu 1 GBit/s zur Verfügung.

**6. Wie wird geheizt?**

Durch eine Gasheizung. Diese wurde vor zwei Jahren vollständig erneuert und ist bereits bezahlt.

**7. Wie alt sind die Fenster?**

Die Fenster sind original, wurden aber regelmäßig gepflegt und zuletzt 2024 fachmännisch abgedichtet. Rolladen sind nicht vorhanden.

**8. In welchem Zustand ist das Bad?**

Das Bad sowie das Gäste-WC wurden vor rund zehn Jahren komplett erneuert und befinden sich in gepflegtem, modernen Zustand.

**9. In welchem Zustand sind die Wasserleitungen?**

Die Leitungen stammen aus dem Baujahr. Einzelne Reparaturen wurden bereits fachgerecht durchgeführt. Zudem besteht ein guter Versicherungsschutz, sodass mögliche Schäden zuverlässig abgedeckt sind.

**10. Besteht beim Preis Verhandlungsspielraum?**

Der aktuelle Angebotspreis wurde bereits realistisch an die Marktlage angepasst und berücksichtigt alle relevanten Faktoren.

**11. Warum wurde der Preis kürzlich angepasst?**

Der Preis wurde nach einer Marktanalyse angepasst, um das Angebot realistisch an die aktuelle Nachfrage in Brühl anzugeleichen. Damit spiegelt der neue Preis einen fairen Marktwert wider und bietet Interessenten eine solide Grundlage für den Kauf.

**12. Sind die Parkplätze inklusive?**

Nein. Die Parkplätze sind im Angebotspreis nicht inkludiert. Diese werden gesondert angeboten und können einzeln oder auch zusammen erworben werden.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in Brühl, einer attraktiven Stadt zwischen Köln und Bonn im Rhein-Erft-Kreis - bekannt durch das Brühler Schloss Augustusburg, das Phantasialand und den Künstler Max Ernst. Brühl bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Großstädte und verbindet städtische Infrastruktur mit einer angenehm überschaubaren Größe.

In der direkten Umgebung des Hauses prägen zahlreiche Bäume das Straßenbild und sorgen für eine grüne, einladende Atmosphäre. Die Nachbarschaft wird durch gepflegte Innenhöfe, kleine Parkanlagen und Spielplätze ergänzt, was sowohl zur Erholung als auch zu einer lebendigen Wohnqualität beiträgt.

Die Lage überzeugt durch kurze Wege im Alltag: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Cafés und Gastronomie sind fußläufig erreichbar, ebenso der öffentliche Nahverkehr mit Stadtbussen und der Stadtbahnlinie 18, die eine direkte Verbindung nach Köln und Bonn ermöglicht. Trotz der zentralen Nähe zur Innenstadt liegt die Wohnung in einer ruhigen Wohnstraße, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der Hauptbahnhof sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister sind ebenfalls schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Blick auf Balkon



Schlafzimmer/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer

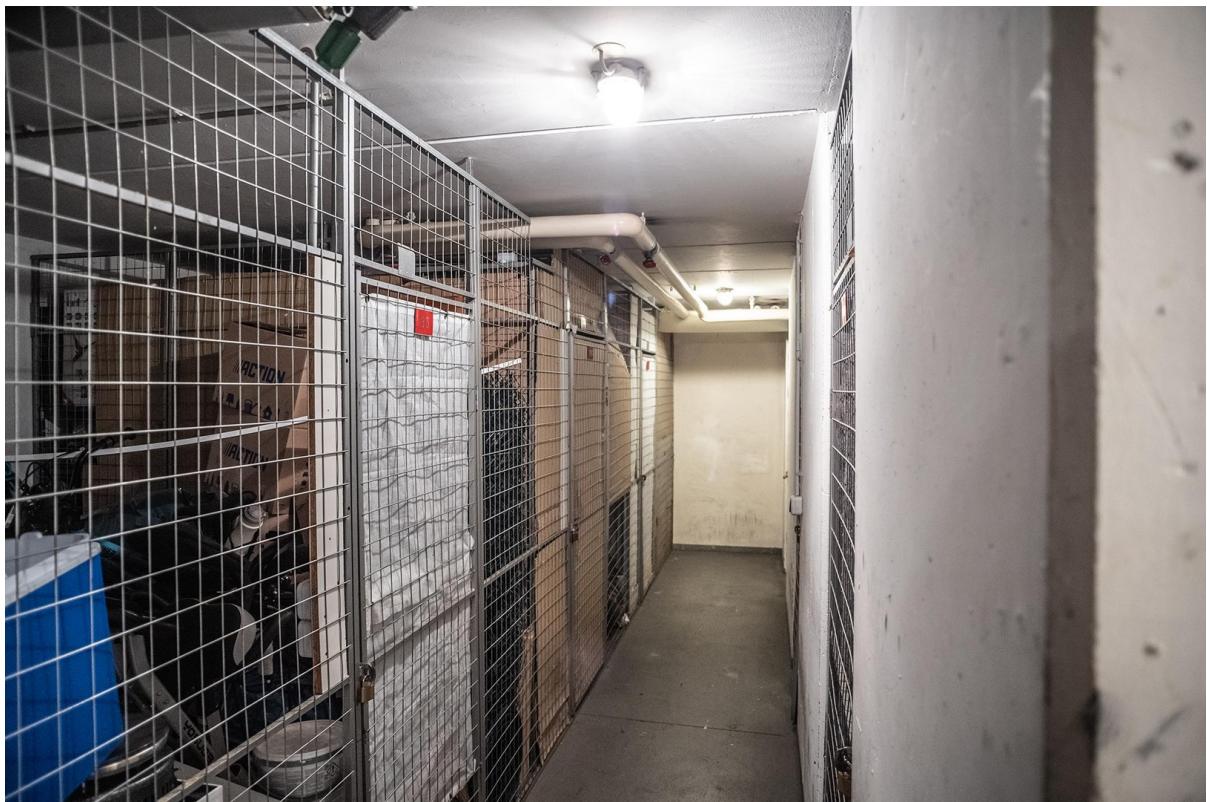


Flur

# Exposé - Galerie

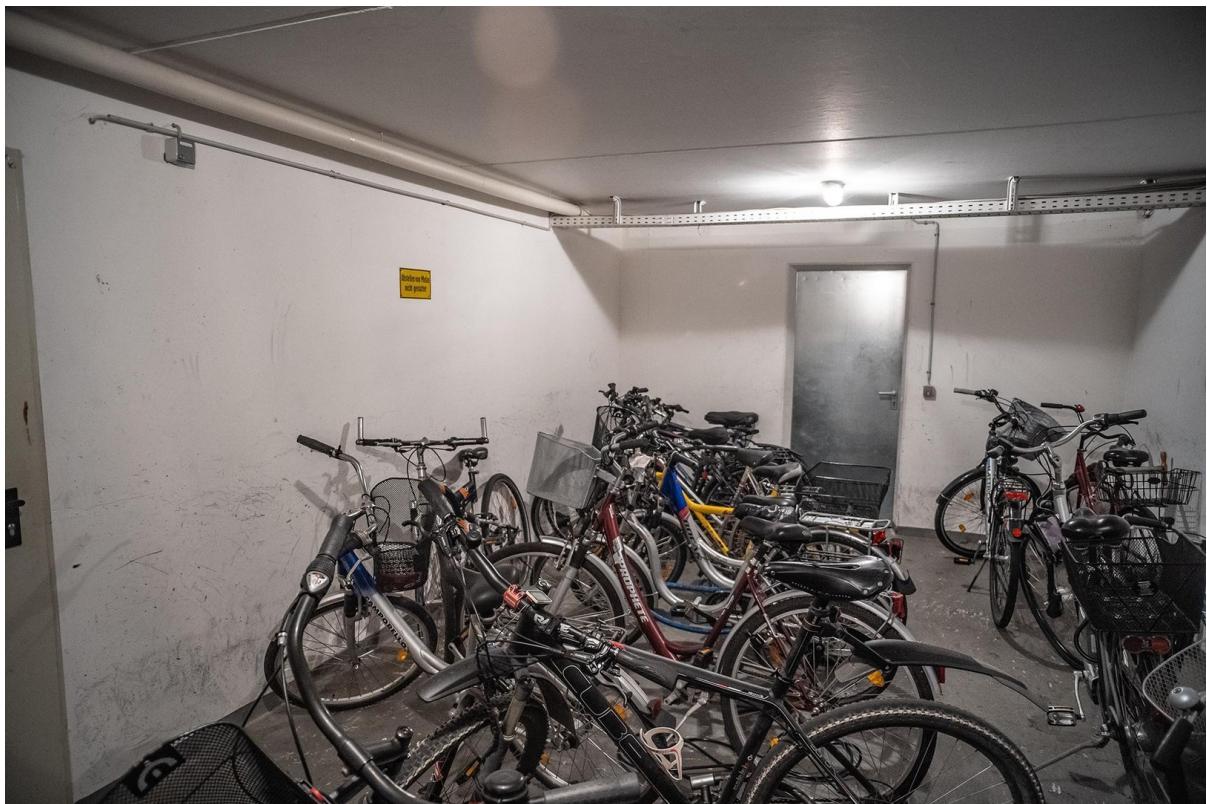


Tiefgaragenstellplätze



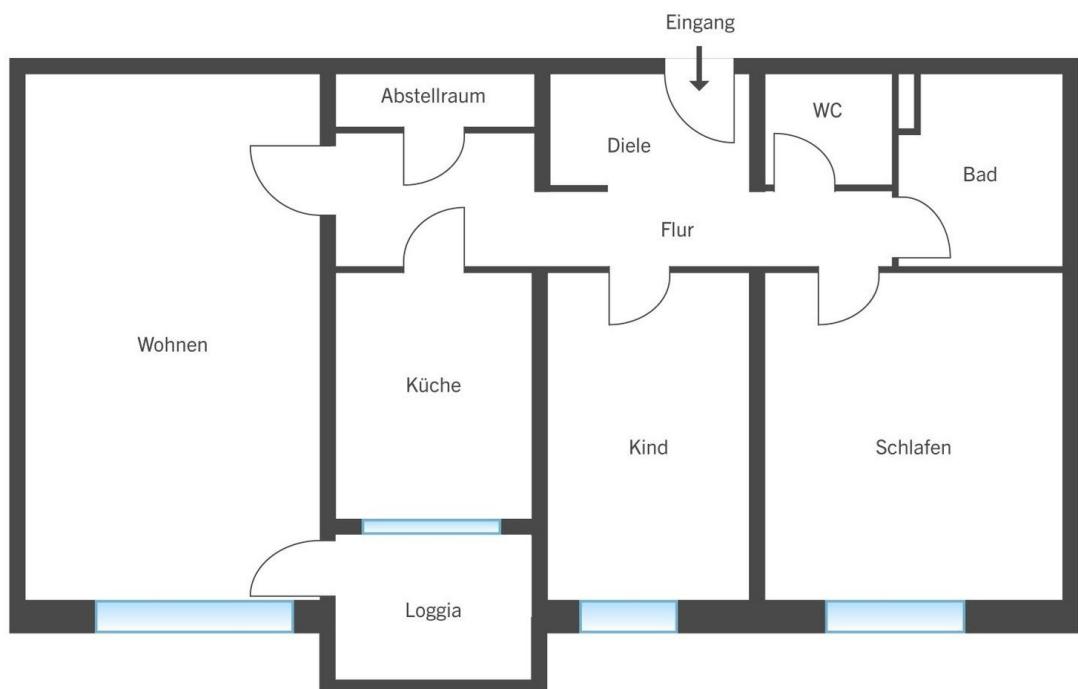
Keller

# Exposé - Galerie



Fahrradkeller

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

Gültig bis: **27.06.2033**

Registriernummer: **NW-2023-004609167**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienneckhaus		
Adresse	Am Römerkanal 24 50321 Brühl		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1985		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2022 Gas-Brennwertheizung		
Anzahl der Wohnungen	20		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.738,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas LL		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	keine
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>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum 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"/> 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 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)

M. Fußhöller  
Gebäudeenergieberater HWK  
Schebenstraße 23  
53332 Bornheim

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

28.06.2023

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

20. Juli 2022

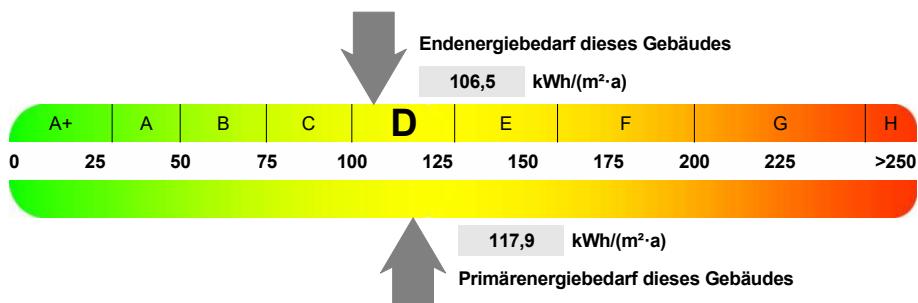
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004609167

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 25,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 117,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 73,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,99 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 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]

106,5 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:	Deckungs-anteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%

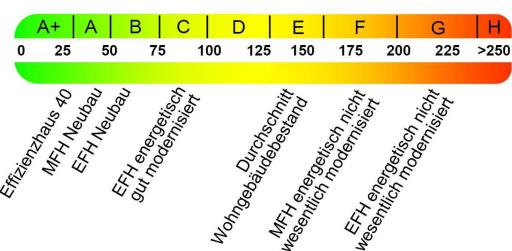
Summe: % %

## 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 Skalen 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 1.

20. Juli 2022

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

## Registriernummer:

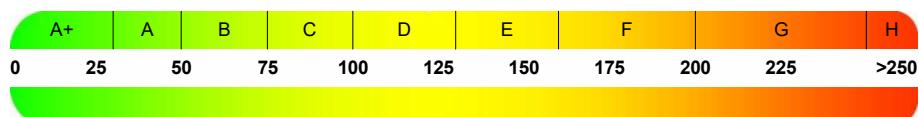
NW-2023-004609167

3

## Energieverbrauch

## Treibhausgasemissionen

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

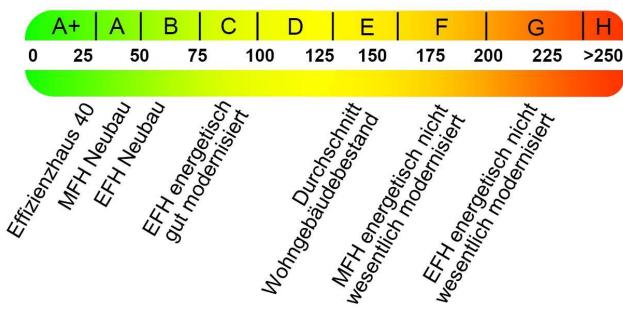


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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 ( $A_n$ ) 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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2023-004609167

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	Dach	Prüfen der Flachdachabdichtung. Bei Sanierungsbedarf Optimierung mit Gefälledämmung. Ab U-Wert 0,14 W/m <sup>2</sup> K Förderung möglich.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Erneuerung der Fenster. Uw-Wert mindestens 1,3 W/m <sup>2</sup> K. Förderung ab Uw 0,95 W/m <sup>2</sup> K. Lüftungstechnische Maßnahmen beachten und ggf. vorsehen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller	Kellerdeckendämmung von Unten. Durchgangshöhe beachten. Förderfähig ab U-Wert 0,25 W/m <sup>2</sup> K. 10-12 cm Dämmung dafür notwendig, je nach Wärmeleitfähigkeit.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Heizung	Durchführung Heizungscheck. Hydraulischen Abgleich prüfen und ggf. durchführen. Verpflichtung nach EnSimMaV beachten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**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:

Maximilian Fußhöller, Gebäudeenergieberater HWK, Schornsteinfegermeister  
Schebenstraße 23, 53332 Bonnheim

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

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

# 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 Umfangsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfangsflächen (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 Warmwasseraufbereitung 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. Gleicher 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 Endenergiedebene 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