

Exposé

Mehrfamilienhaus in Pulheim

Exklusives freistehendes Architekten-/ Mehrfamilienhaus mit Einfamilienhaus-Charakter



Objekt-Nr. OM-404226

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
Maurice Reiche

Auf dem Rott 22A
50259 Pulheim
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	718,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	227,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

***** Anfragen von Immobilienmaklern und Händlern werden

n i c h t beantwortet*****

Freistehendes exklusives Architekten Mehrfamilienhaus / Mehrgenerationenhaus mit architektonisch außergewöhnlichen Lösungen

Das Haus wurde unter Berücksichtigung biologischer sowie ökologischer Bauweise, sehr guter Wärme- und Schallisolierung konzipiert.

Gehobene Innenausstattung

Jede Wohnung verfügt über einen unabhängigen separaten Eingang.

Die drei Wohneinheiten sind ggf. wie das Nachbarhaus № 22 auch, in drei ETW umwandelbar.

Es auch möglich, die Wohnebenen, ob nur zwei oder auch alle Wohnebenen, über eine Art Wintergarten zu verbinden.

Die beiden oberen Wohneinheiten könnten als Einfamilienhaus um fungiert werden, die untere Einheit steht weiter als Einliegerwohnung zur Verfügung. Der neue Eigentümer hat ausreichend Spielraum, sich zu verwirklichen.

Die Verbrauchsmessgeräte (Kaltwasser, Warmwasser, Heizung, Strom, sowie Allgemeinstrom) der einzelnen Wohneinheiten werden bereits separat voneinander abgerechnet.

Jede Wohneinheit hat Fußbodenheizung. Alle Wohnzimmer haben immer zwei separat zu steuernde Heiz-Kreisläufe falls der Nutzer der Wohneinheit einen Kaminofen nutzen möchte.

Haus-Sprechanlage (auch für interne Nutzung).

Die Außenanlagen befinden sich im ursprünglichen Zustand.

Dachgeschoss ca 53qm,

EG ca 97qm

Souterrain ca 77qm

1 Garage mit elektrischem Tor, Fernbedienung und Stromanschluss (Garage vermietet an Partei EG)

1 Stellplätze (vermietet an Partei DG)

Kellerraum (EG) mit Kelleraußentreppe (gefliest) und Rampe

Alle 3 WE sind vermietet und mit Staffelmietvereinbarung

Kaltemieteinnahmen p.a. der drei Einheiten inkl. Stellplätze €30.120 (Staffelmieten sind vereinbart: €32.300 (Jahr 2029))

Hinweis:

Es besteht ein Vorkaufsrecht zugunsten einer dritten Person.

Ausstattung

Ausstattung und Beschreibung der drei Wohneinheiten:

Dachgeschosswohnung:

Die Wohnung ist hell und licht durchflutet. Vor der Wohnung befindet sich ein kleiner Altan mit Sitzgelegenheit. Zugang in die Wohnung über einen Vorflur./Diele. Der Zugang erfolgt über eine separate Außentreppe seitlich rechts vom Haus.

Altan mit 6 m² als kleine Terrasse.

Im Wohn-Essbereich befindet sich ein Kaminofen

Das geräumige Bad modernisiert (2015) verfügt über sehr große Fensterfront

Küchenbereich mit EBK

Wohn-Essbereich und auch Schlafzimmer mit Laminatboden ausgestattet.

Diele, Küchenbereich und Bad ist Fliesenboden verlegt.

Zum Teil haben die Fenster Rollläden als auch Plissees.

Die Wohneinheit hat im gesamten Bereich Fußbodenheizung.

Kellerraum gehört ebenfalls zu dieser Wohneinheit.

EG Wohnung:

Letzte Modernisierung 2022 der Wohneinheit.

Wintergarten mit direktem Zugang zu eigenem Garten und großzügiger Terrasse mit ca. 21 m². Im Wintergarten/Wohnraum kann ein Kaminofen eingebaut werden. Zwei Kaminzüge sind vorhanden.

Eigener Zugang im Frontbereich des Hauses.

Einladender heller Eingangsbereich.

Wohn-Ess- und Küchenbereich sind modern offen gestaltet.

Badezimmer mit Fenster und ebenerdige Dusche.

Alle Fenster der Räume außer Dieleneingang sind mit Rollläden ausgestattet.

Eingangsbereich, Wohn- Essbereich, Küche und Schlafzimmer ist Laminatboden verlegt. Im Bad ist Fliesenboden verlegt.

Auch diese Wohneinheit verfügt über Fußbodenheizung (im Wintergarten nicht)

Kellerraum gehört ebenfalls zu dieser Wohneinheit.

Souterrain Wohnung:

Separater Eingang seitlich des Hauses.

Küchen- Wohn und Essbereich sind auch hier offen gestaltet.

Im Wohnbereich kann ein Kaminofen eingebaut werden.

Vor dem Wohn-Essbereich öffnet sich ein großzügiger Terrassenbereich mit ca. 20 m².

Bad und Schlafzimmer 2025 neu renoviert.

Wohn- und Schlafzimmer sind mit Rollläden ausgestattet.

Zusätzlich zur Küche gibt es einen kleinen Abstellraum

Schlafzimmer Laminatboden, alle anderen Räume sind mit Fliesenboden ausgestattet. Auch diese Wohnung verfügt über Fußbodenheizung.

2026 Austausch der Hebeanlage.

Das Haus hat eine neue moderne Brennwertölheizung (2024) mit zentralem Warmwasserspeicher (2025) erhalten. Es ist damit zu rechnen, dass der Energieverbrauch

durch die moderne ÖL-Brennwerttechnik bedeutend geringer ausfällt als zuvor wiees im aktuellen Energieausweis ausgewiesen ist. Die Daten hieraus kommen aus dem vorliegenden Heizperioden vor 2015 bis 2024 mit dem alten ÖL-Heizkessel der seit 1989 seinen Dienst tat. Die erste Prognose aus 2024 zeigt, das der Verbrauch deutlich gesunken ist (der neue Brennwertkessel ist jedoch erst im April 2024 eingebaut worden, demnach nach Ende der Heizperiode). Daher ist dann anstatt derzeit Energiebedarf Stufe F mit 162 kWh/m² pro Jahr mit dem Energiebedarf Stufe D ca. 125 kWh/m² pro Jahr zu rechnen.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Hinweis:

Es besteht ein Vorkaufsrecht zugunsten einer dritten Person.

Lage

Die Immobilie liegt am Feldrand an der Bebauungsgrenze in einer Stichstraße. Sie ist ca. 80 m von der verkehrsberuhigten Anliegerstraße entfernt. Fußläufig zum Dorfkern Pulheim Stommeln, mit üblichen Geschäften des täglichen Lebensbedarfs sowie medizinischer Versorgung, Schulen, Kindergarten, Sportanlagen und Freizeitaktivitäten (Golf, Tennis, Reiten). Die Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend; zudem bieten die nahegelegenen Autobahnen A57 und auch A1 eine optimale Verkehrsanbindung. Darüber hinaus ist eine moderne passive Infrastruktur mit ausgebauter Glasfaser vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Galerie



seitliche Eingänge DG und Sout



Souterrain Eingangsbereich



Souterrain Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Souterrain Wohnzimmer



Souterrain Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Souterrain kleine Diele



Souterrain Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Souterrain Küche



Souterrain Badezimmer

Exposé - Galerie



Souterrain Badezimmer



Souterrain Badezimmer



Souterrain Terrasse

Exposé - Galerie



Souterrain Terrasse



EG separater Eingangsbereich



EG Eingangsbereich

Exposé - Galerie



EG Eingangsdiele



EG Dieleneinbauschränk



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG offene Küche



EG offene Küche

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Badezimmer



EG Badezimmer

Exposé - Galerie



EG Badezimmer



EG Wintergarten

Exposé - Galerie



EG Wintergarten



EG Wintergarten Kaminanschluss



EG Wintergarten und Terrasse

Exposé - Galerie



DG Eingangsdiele



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Essbereich



DG Küche

Exposé - Galerie



DG Bad

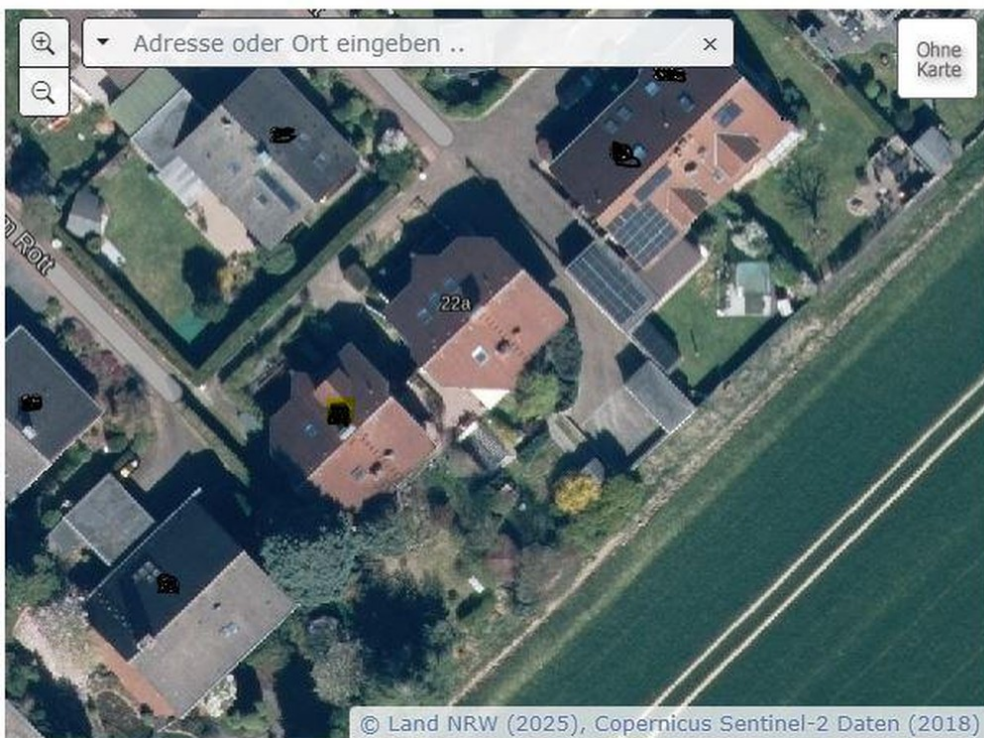


DG Bad



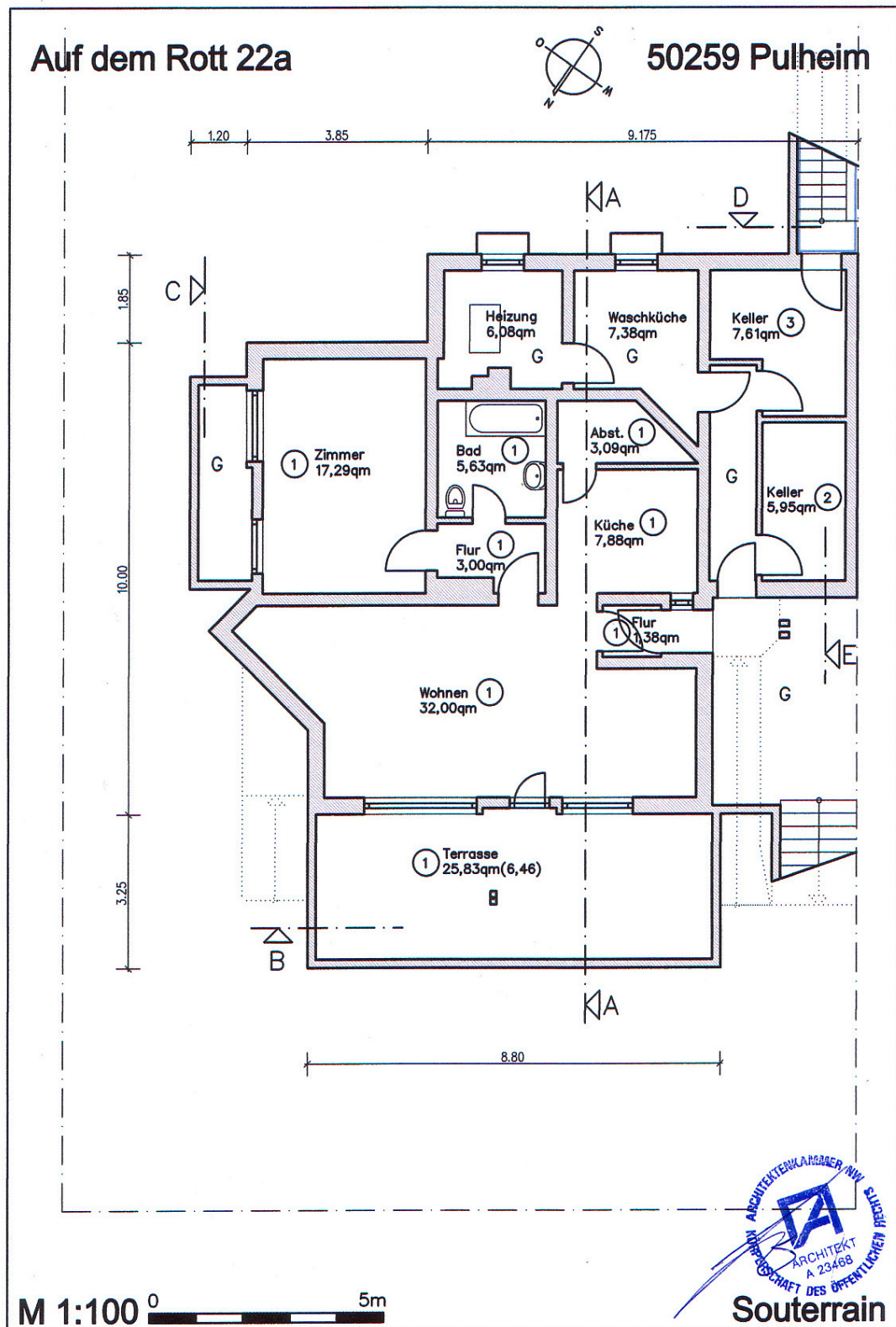
Garage und Stellplatz

Exposé - Galerie

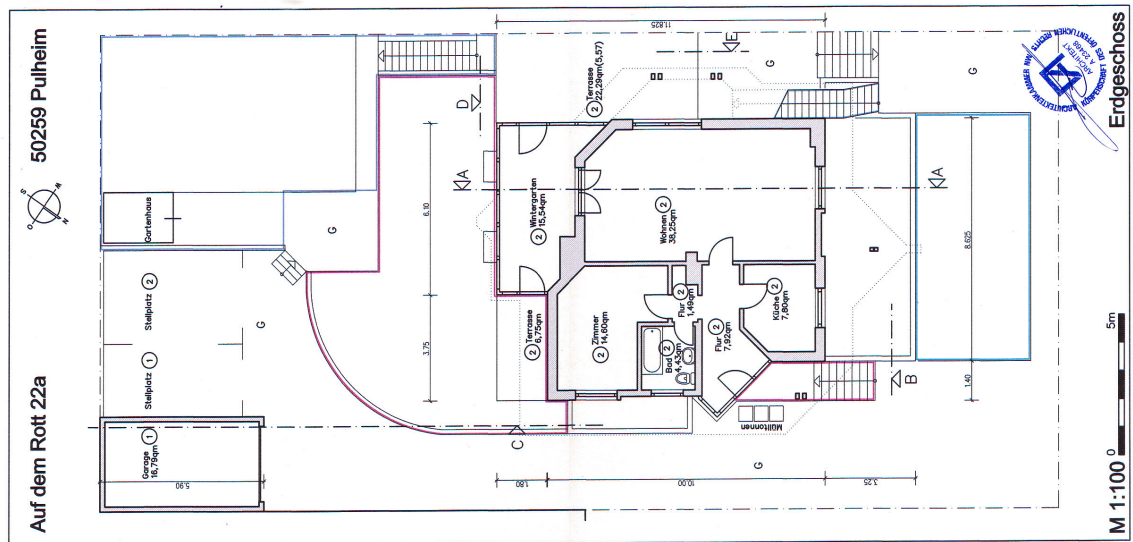


Satellitenbild

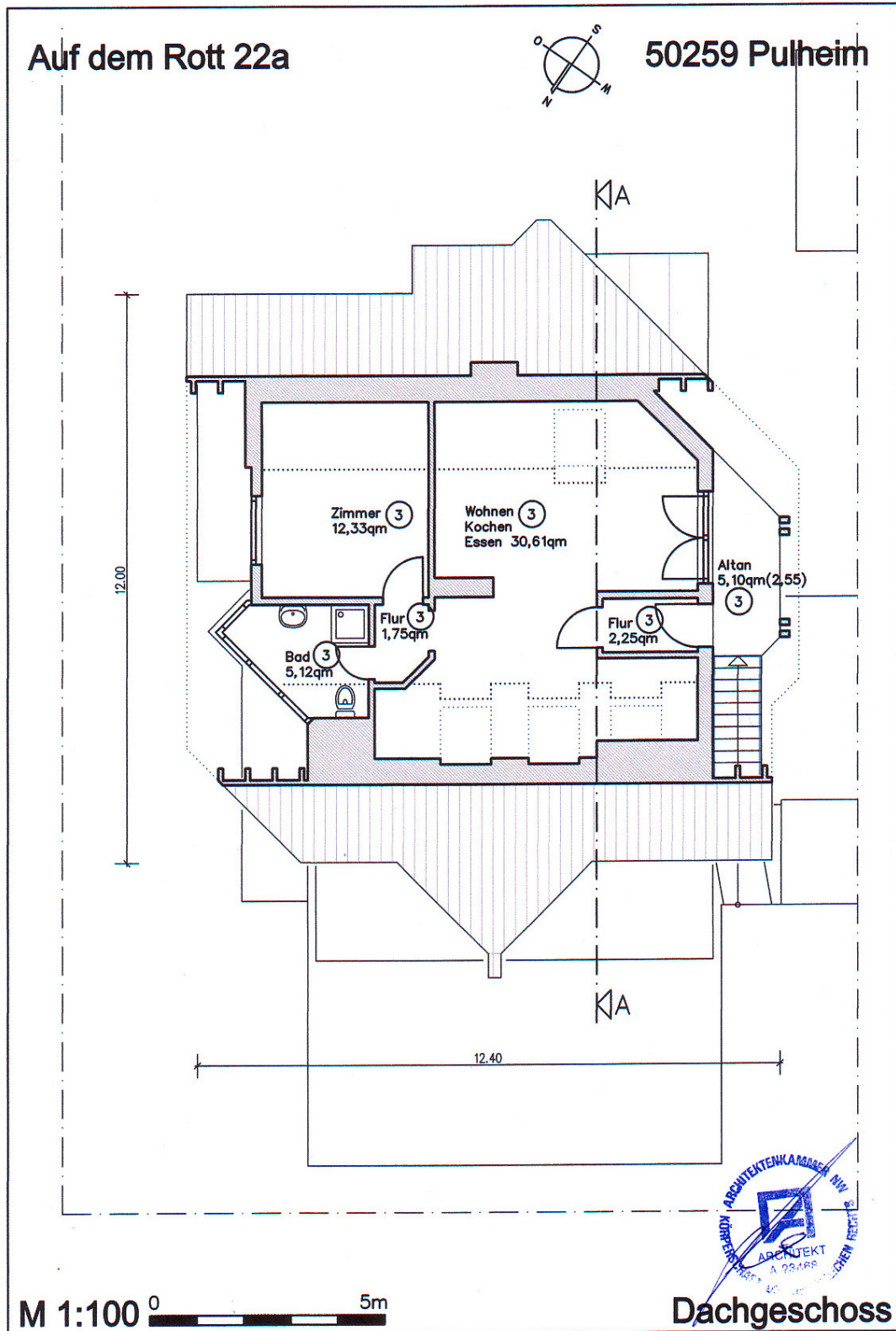
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 17.10.2034

Registriernummer: NW-2024-005375200

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Auf dem Rott 22A 50259 Pulheim		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1989		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2024		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	189	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 beigelegt (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)
Rania Aldbaisy - Energieberaterin
McMakler Energie GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 17.10.2024

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005375200

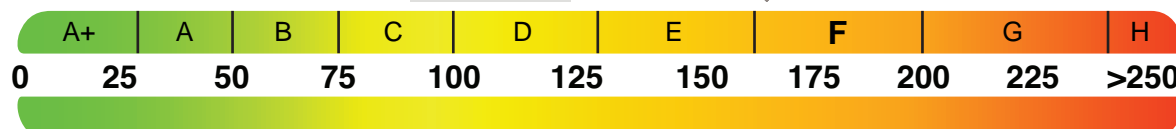
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 49,74 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

162,6 kWh/(m²·a)



170,4 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

162,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

<input type="checkbox"/> Nutzung von Anlagen für die EE: EE-Anteil nicht gilt:	
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE¹⁰:
	%
	%
Summe⁸:	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

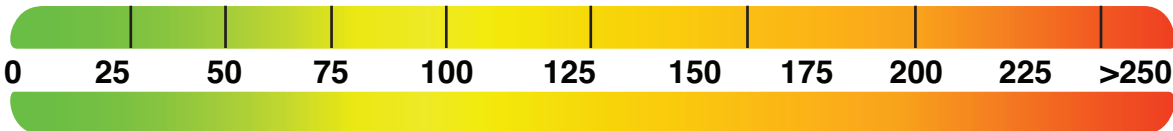
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005375200

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

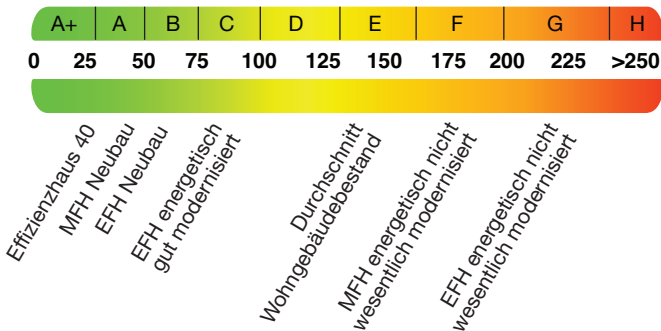
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005375200

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände verstärken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Boden gegen Erdreich	nachträgliche Dämmung an der Kellerdecke anbringen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Austausch der Fenster durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung und einem U-Wert von max. 1,3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises