

Exposé

Mehrfamilienhaus in Altensteig

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer nächsten Kapitalanlage!



Objekt-Nr. **OM-412134**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Lerchenstr. 26
72213 Altensteig
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1960 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 668,00 m ² | Schlafzimmer | 5 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 3 |
| Zimmer | 10,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 211,00 m ² | Stellplätze | 6 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Mehrfamilienhaus in sehr guter Lage von Altensteig vereint Wohnkomfort, Charme und hervorragende Zukunftsperspektiven. Mit insgesamt 10 Zimmern auf 211 m² Wohnfläche bietet das Objekt Platz für bis zu drei Familien oder generationenübergreifendes Wohnen. Das Haus besteht aus zwei 3-Zimmerwohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sowie einer 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss. Das Dachgeschoss bietet ausreichend Raum für eine 2-Zimmerwohnung. Jede Einheit überzeugt durch eine moderne Ausstattung, helle Räume und einen einladenden Wohnkomfort. Zwei Balkone und zwei Terrassen bieten herrliche Rückzugsorte zum Entspannen. Der große, sehr gepflegte Garten mit Sommergrill und Gewächshaus ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber und Familien. Die Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert: neue Bäder mit Fußbodenheizung, moderne Einbauküchen sowie eine Solarthermie-Anlage für Warmwasser sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und Energieeffizienz. Das Dachgeschoss (ca. 14 m²) ist bereits mit Wasser-, Heizungs- und Stromanschluss ausgestattet und kann jederzeit zu einer weiteren Wohneinheit für eine Einzelperson oder ein junges Paar ausgebaut werden – eine attraktive Erweiterungsoption für Eigennutzer oder Investoren. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder Wohnen und Vermieten – dieses Haus vereint alles, was modernes, nachhaltiges Wohnen ausmacht. Hier investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in Lebensqualität und Zukunftssicherheit.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

gut

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 137,80 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Seitenblick von der Terrasse



Aussensicht mit Garage

Exposé - Galerie



Großzügige Terrasse



Wohnzimmer mit Balkon 1. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Bad mit Dusche, Bidet und WC

Exposé - Galerie



Teenager Zimmer 1. OG



Einladender Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Kellerraum



Heizraum

Exposé - Galerie



Waschraum



Sommergrill

Exposé - Galerie



Gewächshaus



Balkonaussicht

Exposé - Galerie



Gartenhaus


Exposé - Anhänge

1. Baugesuch
2. Energieausweis

57
1959

12

2/6

Die seit  *verkauften Plätze*

Baupolizei
geprüft genehmigt
Altensteig-Stadt
den 20. Jan. 1960

Stadtbaumeister:
Oskar Lay

Bürgermeister:
Küllte

1. FERTIGUNG

BAUGESUCH

für ein Zweifamilienhaus
mit Einliegerwohnung und
Garage

Bauherr: Walter Lamparth
Schleifer
Garrweiler
Kr. Freudenstadt

Baustelle:
Altensteig
Lerchenstraße 26

Gebr. Wichmann 158

architekt · peter waas

altensteig/schwarzwald · dorferstraße 56 · telefon 616

Auf 1. Januar 1960
in die BVA aufgenommen

Kreis Calw

Stadtgemeinde Altensteig

LAGEPLAN

Maßstab 1 : 5 00



NORD

1065

1065

1064

1064/3

1064

Käufer und Bauherr:
Walter Lamparth,
in Garrweiler

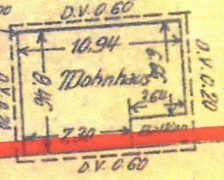
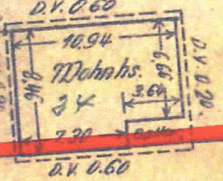
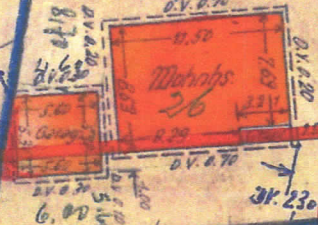
Käufer und Bauherr:
Hans Dreier,
Krankenpfleger

Käufer u. Bauherr:
Oswald Reeder,
Maurer
Altensteig

Gr auf Grenze!

Gr auf neue Grenze!

Gr auf neue Grenze!



Die Stadtgemeinde

Lerche

Kreisbaugen. Calw

1068

Maria
Kneissler,
geb. Braun
Elektriker's
Ehefrau

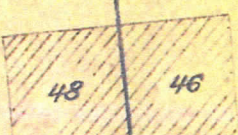
1067/6

Wohnhs.
Balk.

1067/15

Wohnhs.
Käufer u. Bauherr:
Hans
Müller, M
und
Herbert
Höfer

Käufer u. Bauherr:
Edmund Matzanke
Lehrer z. Wv.



1066/1
Egon Schmid,
Mechanikermeister
Eheleute

1066/2
Otto Reichert,
Neizer's Ehef.

1069/1

1069/2

1070/1
Paul Wässner,
Schreiner

1070/2
Gottlob Böfner,
Schreiner

Gefertigt unter dem Vorbehalt aller Rechte:

WART/Kreis Calw, den 12.1.1960.

Die Stadtgemeinde

Vermessungsbüro
H. Palmberger
beide Ingenieure
für Vermessungstechnik
(14b) Wart über Nagold
auf Dohnhausen 197

zeichnen dieses Planes, auch
weise, ist nur mit Genehmigung
zuständig.

Umbauter Raum

| | | | |
|--------------|-----------------------|---|--------------------|
| Untergeschoß | 11,50 x 8,63 x 2,50 | = | 248,00 cbm |
| Mittigeschoß | 11,50 x 8,63 x 2,65 | = | 264,00 |
| Obergeschoß | wie Erdgeschoß | = | 264,00 |
| Dachgeschoß | 11,50 x (8,63 x 2,70) | = | 134,00 cbm |
| | davon ausgebaut | = | 28,00 |
| | Dachraum 1/3 | = | 106,00 : 3 = 35,00 |

Wohnhaus = 839,00 cbm

| | |
|--------|--|
| Garage | 4,75 x 3,00 x 2,25 = 31,88 cbm |
| | 5,60 x 5,30 = 29,68 |
| | <u>70,56</u> cbm |

| | |
|-----------|---|
| Baukosten | Wohnhaus ca 840 cbm x 70.- DM = 59.000.- DM |
| | Garage 31,88 x 50.- DM = 1.594.- DM |
| | 70.- |
| | <u>3.500.-</u> |
| | <u>62.500.-</u> DM |
| | 60.000.- DM |

Baukosten zus.

Wohnflächenberechnung

| | | |
|------------|-----------|------------------------|
| Erdgeschoß | Wohnen | 6,56 x 3,30 = 22,00 qm |
| | | 3,32 x 0,70 = 2,32 |
| | Eltern | 3,425 x 3,91 = 13,41 |
| | Kinder | 4,245 x 4,00 = 16,98 |
| | Küche | 2,61 x 2,30 = 6,00 |
| | Bad | 2,61 x 1,72 = 4,46 |
| | WC, Gard. | 2,61 x 0,90 = 2,34 |
| | Flur | 5,135 x 1,20 = 6,15 |
| | Balkon | 3,10 x 1,30/4 = 1,00 |

74,67

| | | |
|--------|---------|------|
| Abzüge | Kamine | 0,28 |
| | Putz 3% | 2,22 |

Wohnung zus. 72,17 qm

| | | |
|-------------|----------------|---------|
| Obergeschoß | wie Erdgeschoß | = 72,17 |
| | Abzug Treppe | = 1,50 |

70,67 qm

| | | |
|--------------|----------|---------------------|
| Untergeschoß | Wohnen | 6,16 x 3,30 = 20,40 |
| | | 2,36 x 0,70 = 2,00 |
| | Küche | 2,00 x 1,76 = 3,52 |
| | V. Fl. | 1,90 x 1,76 = 5,25 |
| | WC, Gard | 2,61 x 0,90 = 2,34 |

33,51

Abzüge Kamin, Putz = 1,12

32,39 qm

| | |
|-------------|-------------------------------|
| Dachgeschoß | Zimmer 2x 3,41 x 2,00 = 13,64 |
|-------------|-------------------------------|

Haus gesamt = 188,87

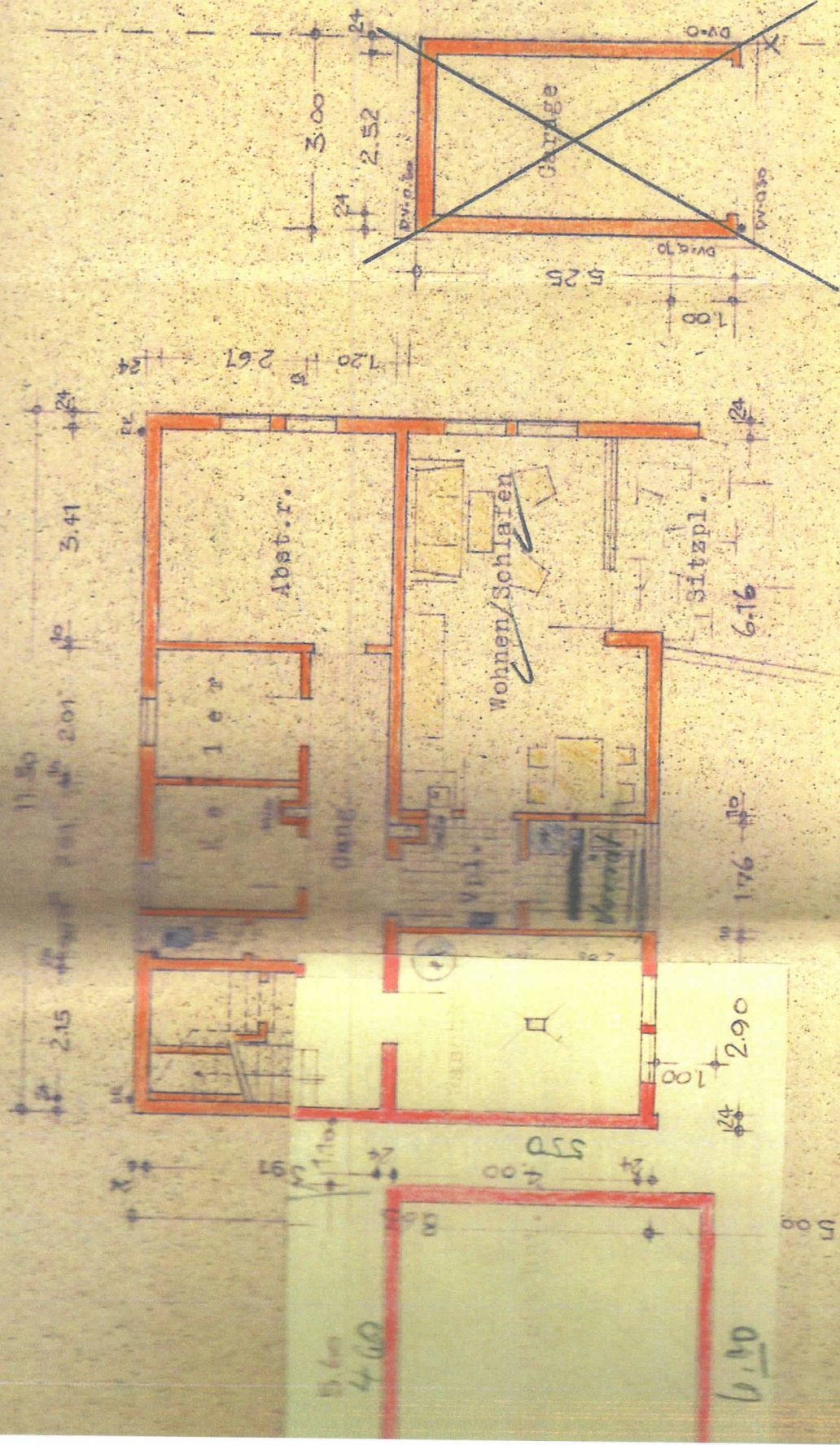
| | |
|--------|--|
| Garage | 4,75 x 2,50 = 11,88 qm |
| | 5,25 x 4,95 = 26,00 |

Walter Gumpert



ARCHITEKT PETER WAAS
ALTENSTEG - TEL. 613

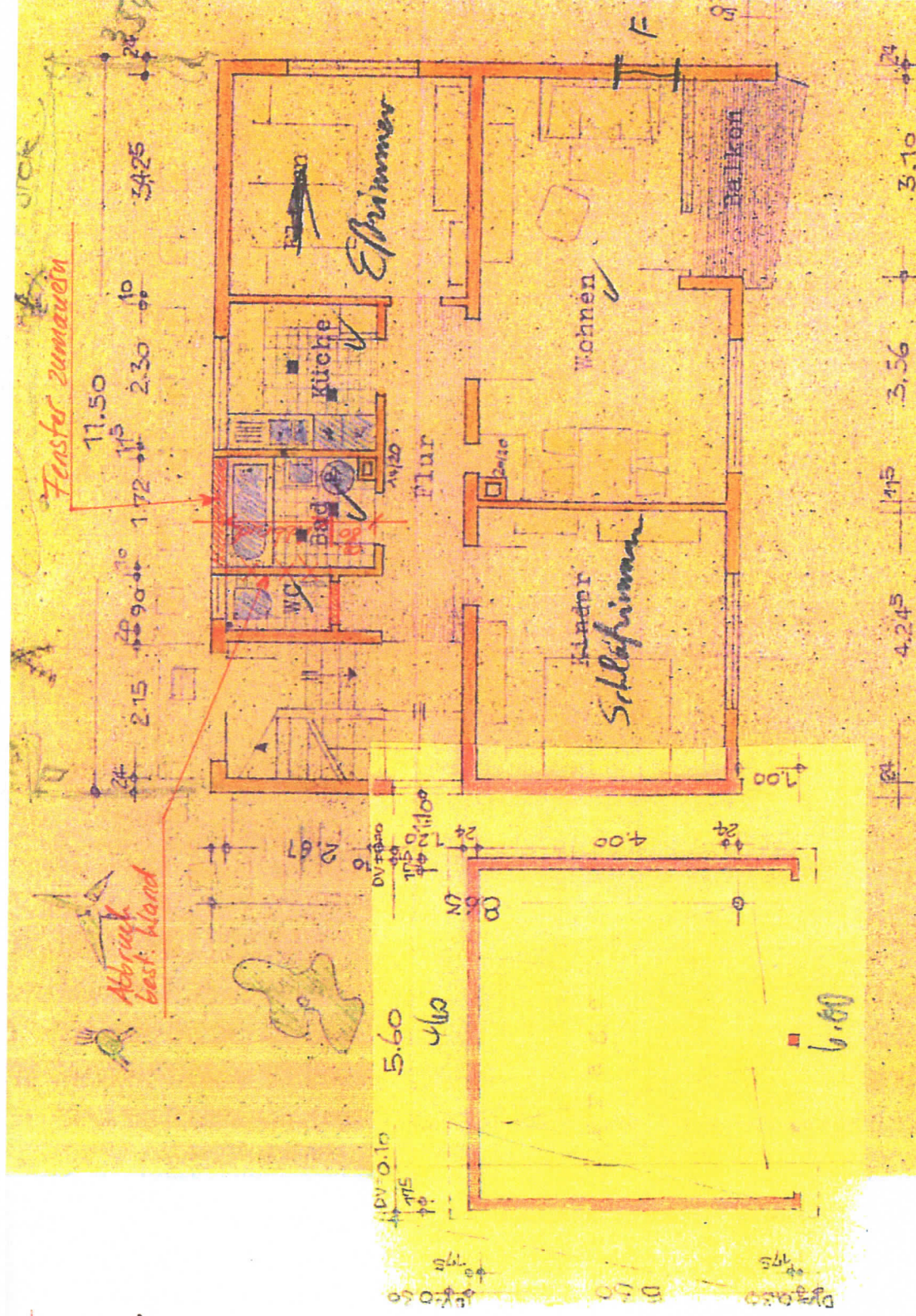
Untergeschoss 1:100



ARCHITECT PETER WAAS
 ALTENSTRAAT 610
 TEL. 610

Bauherr:
H. van Kampen

Erdgeschoss



Bauherr:

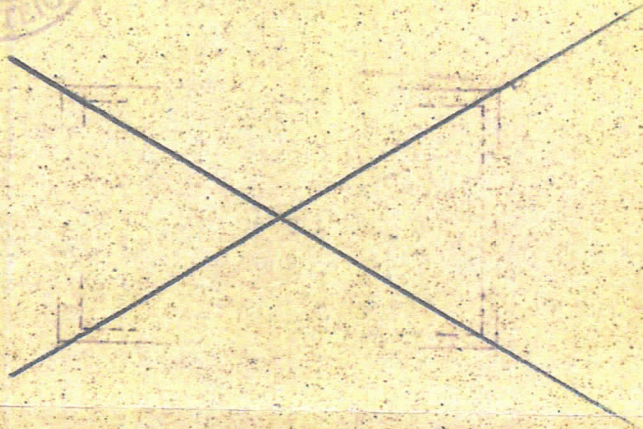
Walter Neuperger

STETTER-MAIER-SCHMID
INGENIEURE

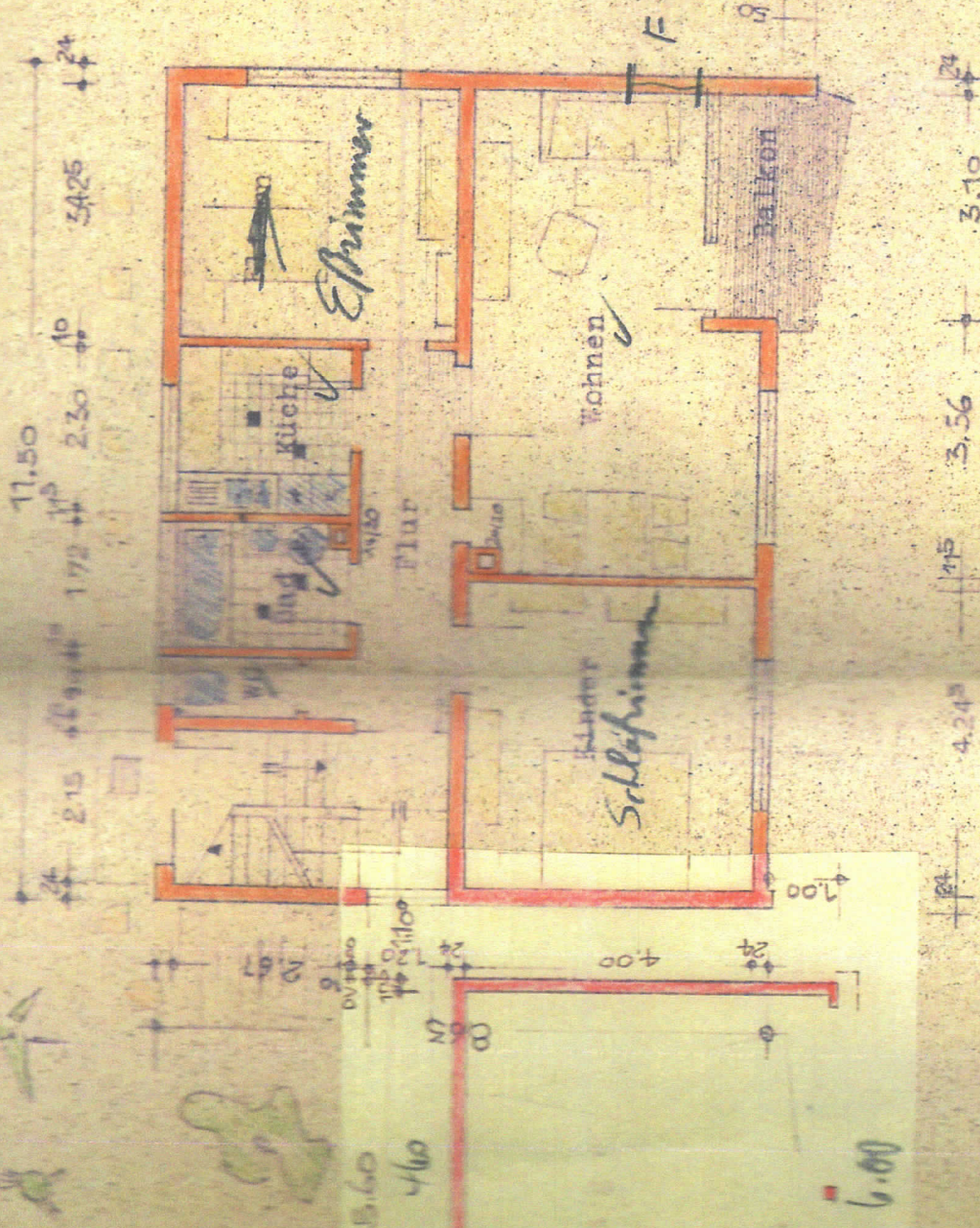
Ingenieurgesellschaft für Tragwerksplanung mbH
Am Balmen 16, 72296 Schopfloch, Tel: 07443/9664344
Wiesenweg 5, 72202 Nagold-Hochdorf, Tel: 07459/915648

26.02.2018

Erdgeschoss 1:100



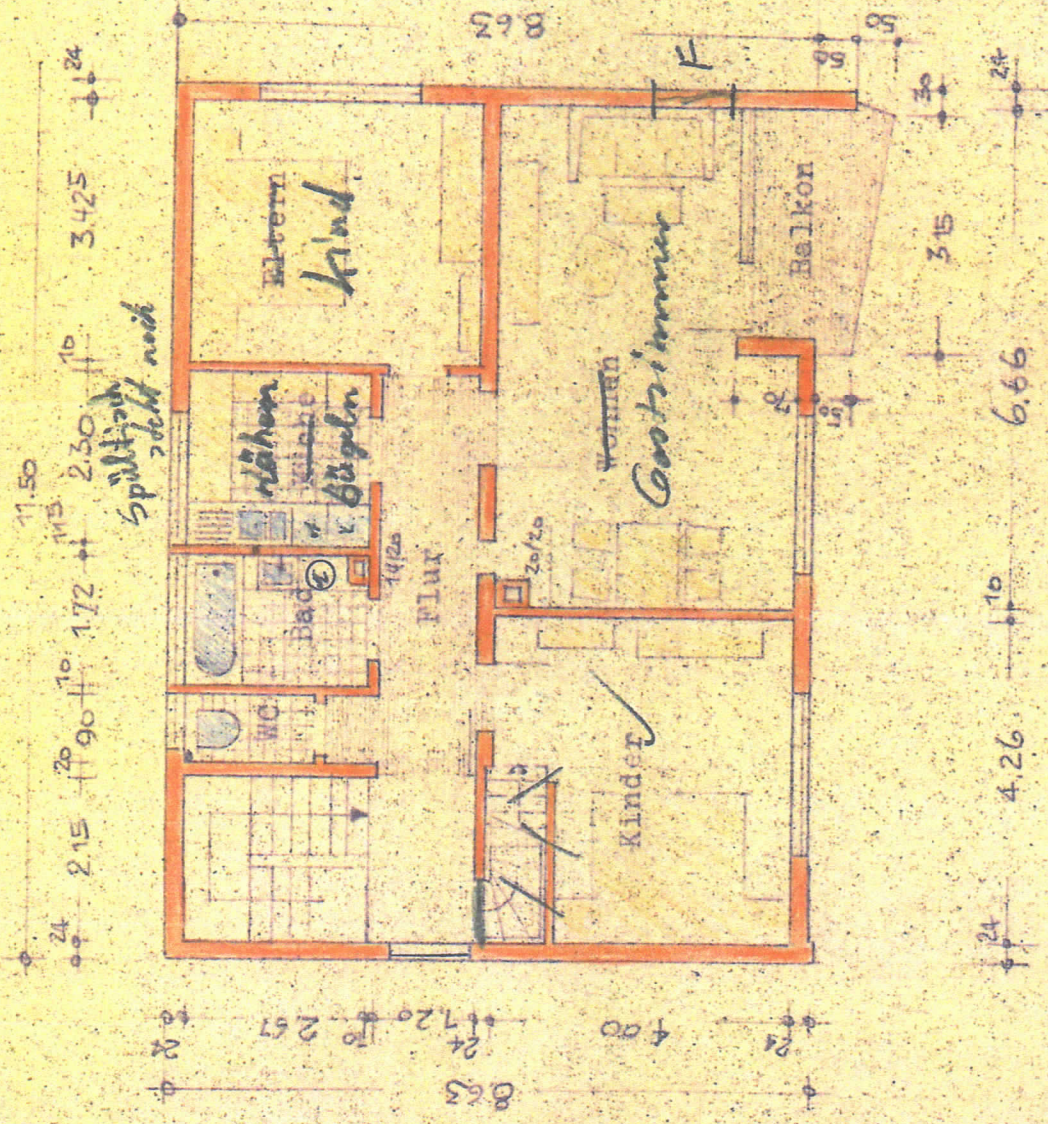
ARCHITEKT PETER WAAS
ALTONAER STR. 11
TEIL 510



Bauherr:

Walter Keesen

Obergeschoß 1:100

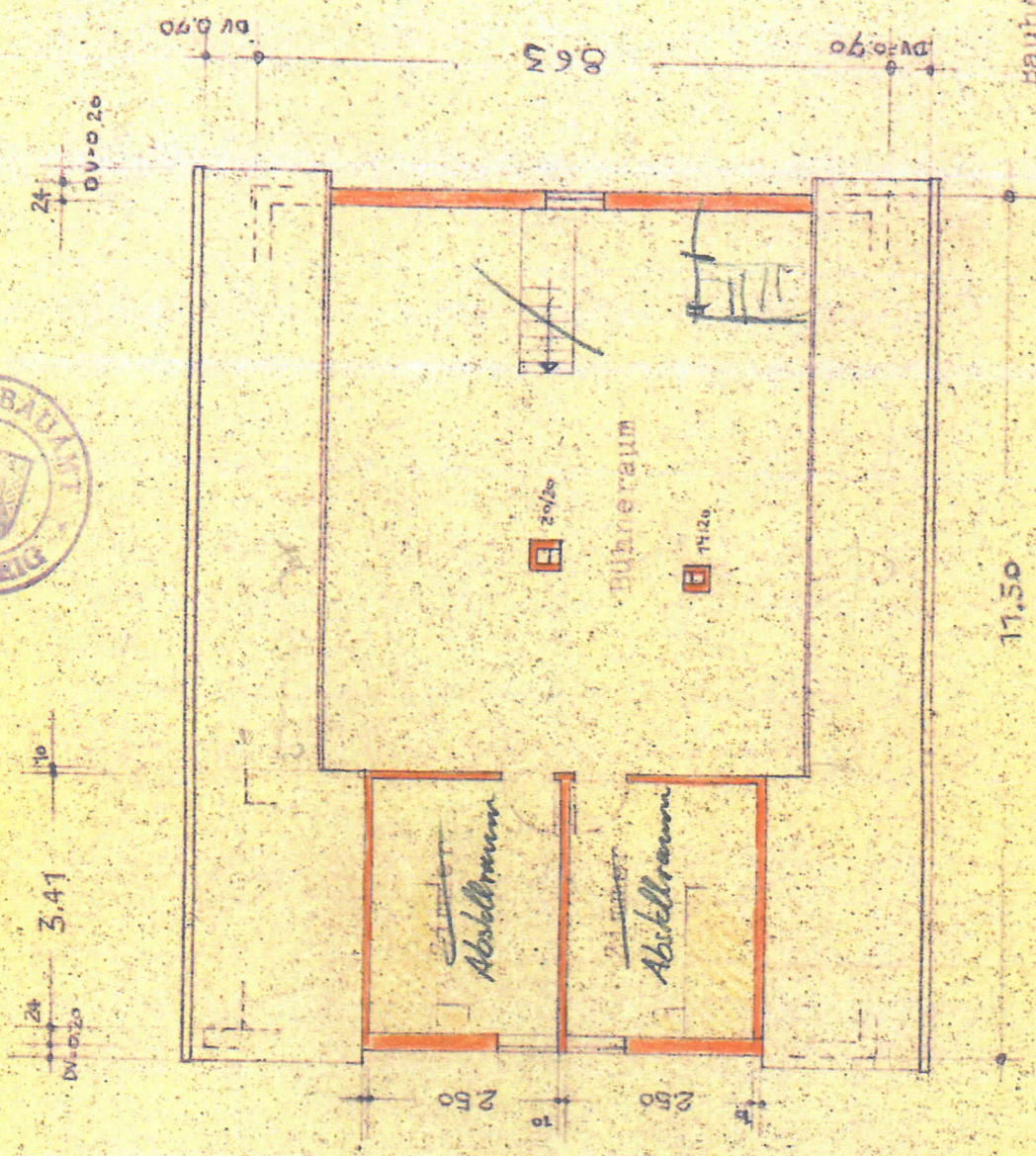


Bauherr:

Walter Haasping

ARCHITEKT PETER WAAS
ALTENSTEIG - TEL. 614

Dachgeschoss 11100



Maßstab:

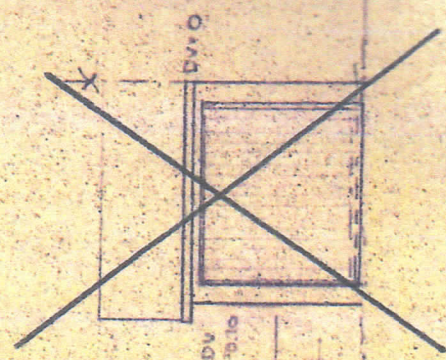
11,50

Planung

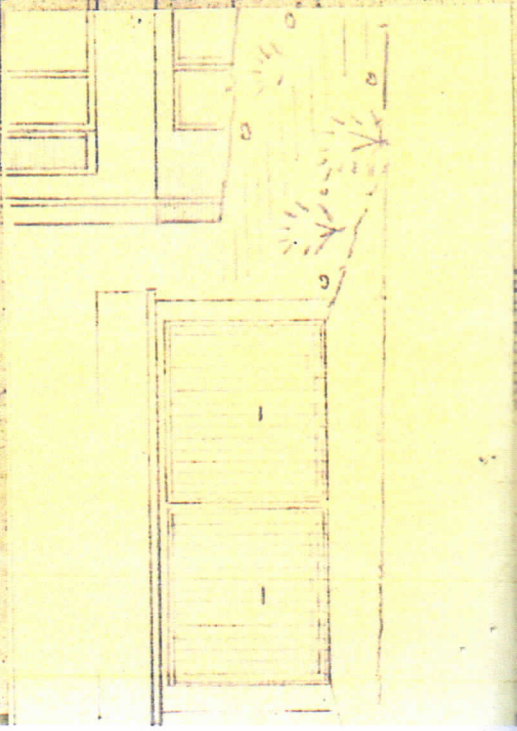
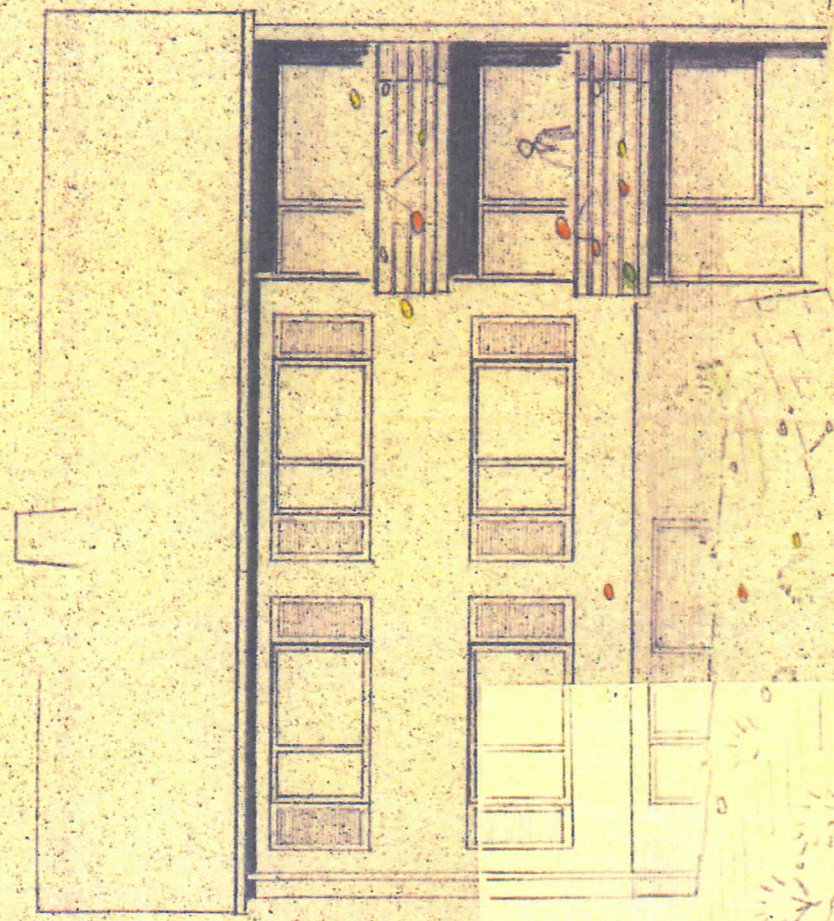
Handwritten signature: G. Müller

Handwritten signature: G. Müller

ARCHITE
ALTENST



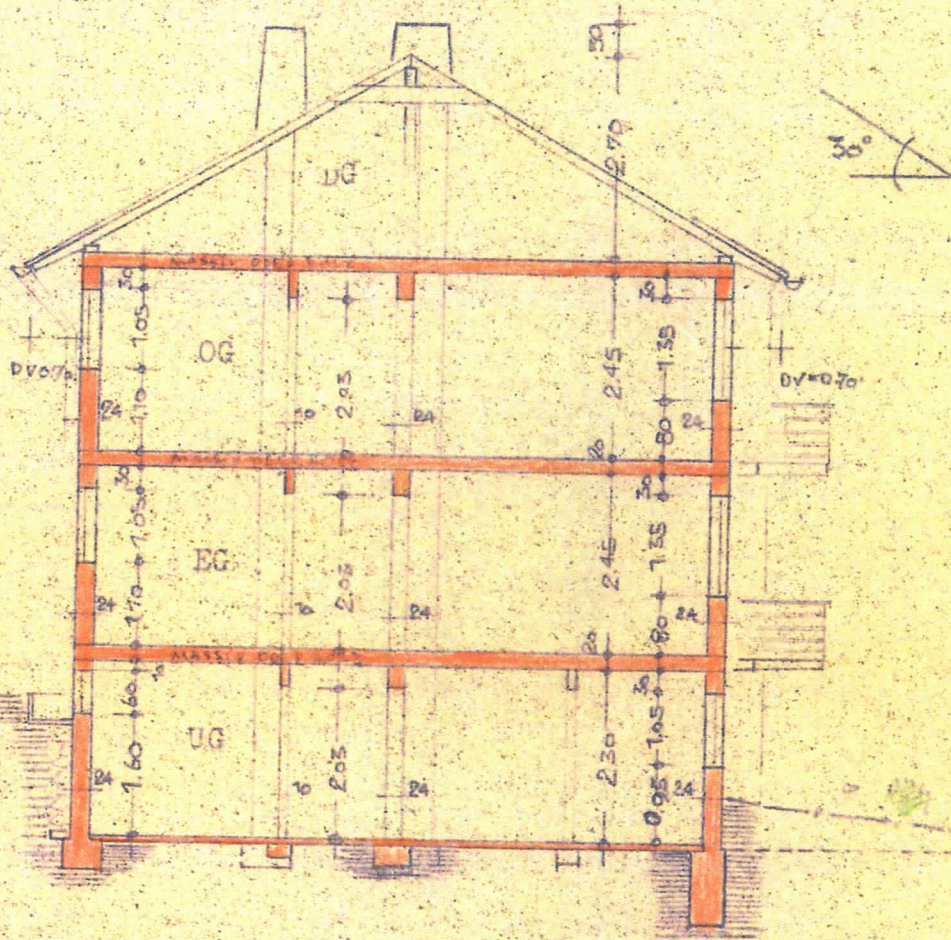
Ansicht von Westen 1:100



BAUAMT

M. L. Gumboldt

Schnitt 1:100



Bauherr:

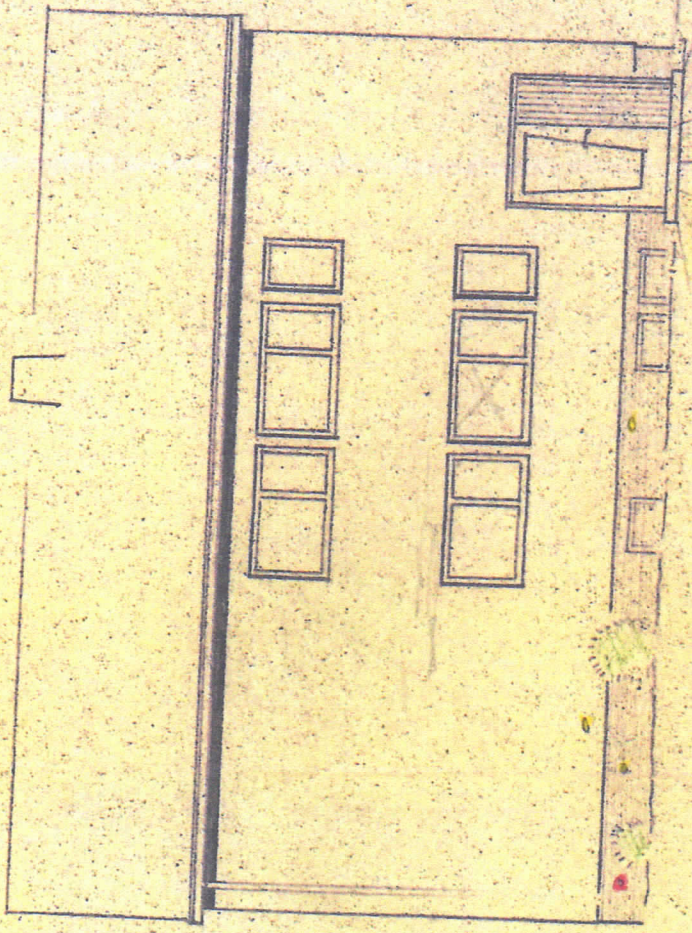
Walter Kumpfer

Erläuterung:

- Fundamente und Sockel Beton
- Umfassungen Birshohlblock
- Innenwände Birshohlblock
- Haus innen und außen verputzt
- Decken massiv oder Holz
- Kamine Formstein, Köpfe verputzt
- Dachkonstruktion Holz
- Dachdeckung Ziegel oder Eternit braun
- Treppen massiv oder Holz
- Doppelfenster, glatte Türen
- Spülaborte, Klappläden
- Umbauter Raum: ca 840 cbm

ARCHITEKT PETER WAAS
ALTENSTEIG - TEL. 61

Ansicht von Osten 1:100



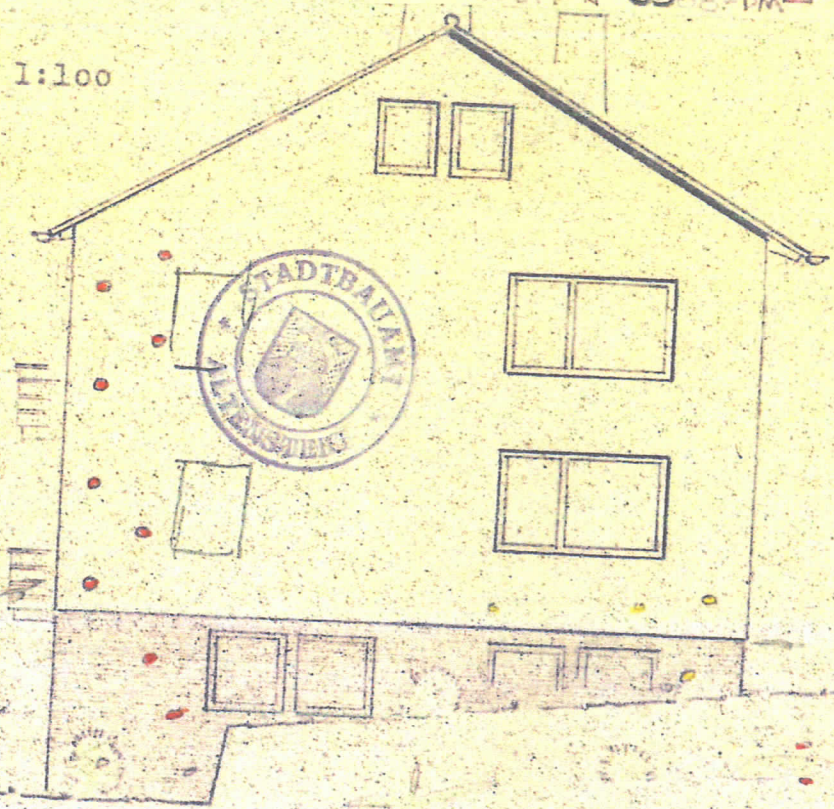
Bauherr:

W. H. Kumpf

Von Norden 1:100



Von Süden 1:100



Bauherr:

Karl Kumpfer

ARCHITEKT PETER W. ALTENSTEIG TEL.

[Handwritten signature]

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 24.11.2033

Registriernummer: BW-2023-004828598

1

Gebäude

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gebäudetyp | freistehendes Zweifamilienhaus | |  |
| Adresse | Lerchenstraße 26 72213 Altensteig | | |
| Gebäudeteil ² | Gesamtes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1960 Wohngebäude saniert 2020 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4} | 2010 Gasbrennwertkessel | | |
| Anzahl der Wohnungen | 2 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 300,0 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Erdgas E | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Erdgas E | | |
| Erneuerbare Energien | 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: 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 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)

VTW Versorgungstechnik Wahl

Hirtenackerstr. 1
72213 Altensteig Walddorf



Unterstützt durch
VTW
VERSORGUNGSTECHNIK WAHL
Hirtenackerstr. 1 | 72213 Altensteig
Tel: 07458 - 0142 | Fax: 07458 - 0142
www.vtw-energie.de

Ausstellungsdatum 25.11.2023

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

² nur im Falle 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

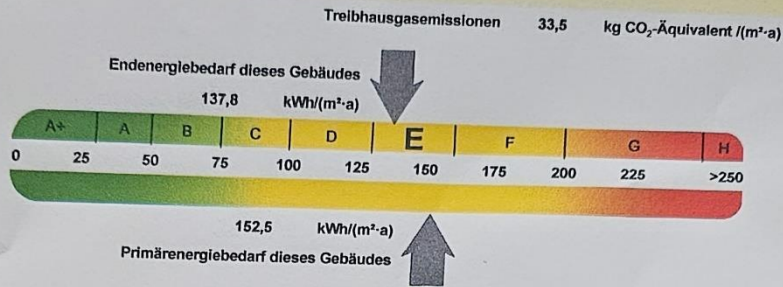
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004828598

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 152,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 117,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 0,60 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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]

137,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

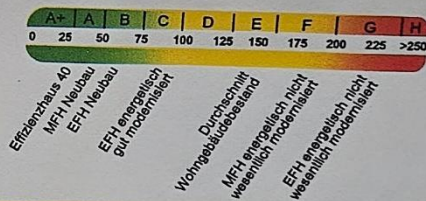
| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|--------|-----------------|------------------------------|
| | % | % |
| | % | % |
| Summe: | % | % |

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

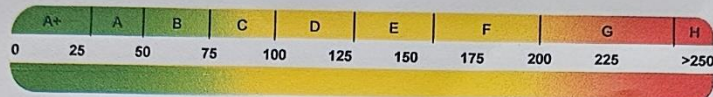
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004828598

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



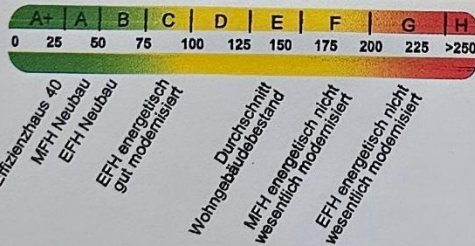
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|----------|-----|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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.

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 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 Wärmegevinne 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

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

