

Exposé

Terrassenwohnung in Münster

**3 Zimmer-Designwohnung mit über 100 m² Garten in
Null-Heizenergie-Passivhaus: 6,8 kWh/(m²a)**



Objekt-Nr. OM-416182

Terrassenwohnung

Verkauf: **567.000 €**

Ansprechpartner:
Jan Vogelsmeier

Dieckmannstr 41
48161 Münster
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Baujahr | 2012 |
| Etagen | 4 |
| Zimmer | 3,00 |
| Wohnfläche | 103,30 m ² |
| Nutzfläche | 117,20 m ² |
| Energieträger | Strom |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 € |
| Hausgeld mtl. | 355 € |

| | |
|--------------|----------------|
| Übernahme | sofort |
| Zustand | renoviert |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Etage | Erdgeschoss |
| Stellplätze | 1 |
| Heizung | Zentralheizung |
| | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Effizient: Nur 6,8 kWh/m2/Jahr Endenergiebedarf
- 22800 Euro Provision sparen: Verkauf direkt vom Eigentümer
- 22% günstiger als 7m2 kleinere Gartenwohnung in der Nähe
- Frisch renoviert: Parkett geschliffen & versiegelt, gestrichen
- Besichtigungstermin? Anruf oder Whatsapp: 01757644808
- Bezugsfrei: zu sofort

Gartenwohnung mit lichtdurchflutetem Wohnzimmer, Design Luxuswohnküche mit Kochinsel von Siematic, Traumbad mit Grohe Regendusche & Badewanne, Gäste-WC mit Alape Waschbecken, bodentiefen Fenstern, Eichenparkett, zwei Terrassen und großem eigenen Garten zur Süd/Ostseite. Dank Sondernutzungsrecht steht das Nutzungsrecht des Gartens von über 100 m2 alleinig dem Besitzer bzw Mieter der Gartenwohnung zu.

Die Wohnung befindet sich in einem der größten Passivhäuser Europas, welches seinen gesamten Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser mit Solarthermie durch die Sonne deckt; der Kaufpreis der Wohnung lag daher damals ca. 30% über vergleichbar großen Wohnungen, aufgrund des hohen Einsparpotential bei den Energie & Betriebsnebenkosten. Ist die Wohnung warm genug mit Solarthermie & Erwärmepumpe? Die Zimmertemperatur liegt durchschnittlich bei über 20 Grad, selbst im Winter. Das Wohnklima ist sehr angenehm, da die Raumtemperatur von Raum zu Raum nicht so stark schwankt.

Durch bodentiefe Fenster hat das Wohnzimmer ein helles, sonniges Wohnambiente. Im gesamten Wohnbereich, Flur und Schlafzimmern sorgen das moderne Eichenparkett, die Fussbodenheizung und die weiß verputzten Wände für ein behagliches modernes Wohngefühl. Die sanitären Anlagen im Bad und Gäste WC bieten modernes Design, Markenprodukte (Alape, Keramag, Grohe, Hansa), maßgefertigte Spiegel sowie Komfort mit Badewanne und begehbaren Regendusche. Die zwei weiteren Zimmer lassen sich hervorragend als Schlafzimmer und Kinder-, Gäste- oder Home-Office bzw Arbeitszimmer nutzen. Neben dem separaten Kellerraum sind ein großzügiger PKW-Außenstellplatz und überdachter Fahrradstellplatz vorhanden.

Ausstattung

Garten & zwei Terrassen

- großzügiger Garten mit über 100m2 Nutzfläche zur alleinigen Nutzung mit Rasen und Buchenhecke
- 14 qm Terrasse auf Ost Seite
- 7 qm Terrasse auf Süd Seite, z.T. überdacht bspw. zum Grillen

Design Luxusküche von Siematic mit 18000 Euro Aufpreis

- großzügige Kochinsel mit Blick auf Garten/ Terrasse und Wohn- / Esszimmer/ TV
- Design Induktionsfeld & Kühlschrank, Herd, Spülmaschine (Siemens)
- schwebende Design-Dunstabzugshaube (Novy, Neupreis 3000)

Traumbad-und Gäste WC

- begehbare Regendusche (Keramag, Grohe), Badewanne für 2 Personen
- großer Design Waschtisch (Alape) und Design-Armaturen (Hansa)
- automatische Entlüftung in Bad und Gäste-WC

Boden- und Wandbelag

- hochwertiges versiegeltes 8mm Eichenparkett im Wohn- & Schlafzimmer, Flur
- hochwertige Fliesen in Küche, Bad, Gäste WC, Abstellraum, Garderobe
- moderne, weiß verputzte Wände

Elektroaustattung

- sämtliche Rolläden elektrisch bedienbar
- Schließen aller Rolläden mit einer Taste beim Verlassen der Wohnung
- TV, Satelliten und Netzwerkanschluss in Wohnraum und beiden Schlafzimmern

Hauswirtschaftsraum

- Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner und zweiten Gefrier/- Kühlschranks
- Lüftungsanlage für Wärmerückgewinnung und Frischluftzufuhr (Pluggit, neu installiert für 3400 Euro in 2023)
- direkte Anbindung an die Küche

Flur

- begehbare Garderobe mit Schuhregal
- breite Wohnungseingangstür mit Türspion
- mit Netzwerk/Stromanschluss kann kabellose Alarmanlage nachgerüstet werden

Eigener Parkplatz & Kellerraum

- großzügiger PKW-Außenstellplatz mit Aufpreis von 30.000 Euro - abschließbarer Kellerraum mit Regalen
- Fahrradständer im Außenbereich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der gesamte Kaufpreis setzt sich aus dem inserierten Wohnungspreis zzgl der Kosten für den PKW Aussenstellplatz i.H.v. 30000 Euro und zzgl der Kosten i.H.v. 18000 Euro für die Siematic Designküche mit Novy Dunstabzugshaube zusammen. Maklerkosten i.H.v. knapp 22800 Euro entfallen für Sie, da der Verkauf direkt von Eigentümer an Eigentümer unter Einbindung eines Notars erfolgt.

Lage

Die Wohnung liegt in der pulsierenden Studentenstadt Münster im Ortsteil Gievenbeck in einem grünen Neubau-Wohnviertel mit Radwegen und einem kleinen Wald zum Joggen in unmittelbarer Nähe.

Mit dem Auto sind die Autobahn A1 und das Uniklinikum in ca. 5 Minuten erreichbar, die Stadt und der Aasee in ca. 10 Minuten. Mit dem Fahrrad erreicht man die Stadt und den Aasee in ca. 15 Minuten. Die Haltestelle "Nünningweg" liegt keine 150 Meter entfernt, zwei Buslinien (11 und 22) fahren werktags alle 20 Minuten in Richtung Zentrum.

2 Supermärkte (Rewe, Aldi) sowie 1 Biosupermarkt wenige Gehminuten entfernt in unmittelbarer Nähe, zwei Apotheken, eine Sparkasse, zwei Bäckereien und ein Kiosk mit Post/DHL Service sind 500 Meter entfernt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 6,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A |



Exposé - Galerie



WohnEssbereich

Exposé - Galerie



EssWohnbereich



Netzwerk LautsprecherTVAnschluss

Exposé - Galerie



Netzwerk Lautsprecheranschluss



Kueche-Spüle

Exposé - Galerie



Kuecheninsel



Kueche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Regendusche



Badezimmerwaschtisch

Exposé - Galerie



GästeWC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



KinderzimmerBuero



GartenTerasse

Exposé - Galerie



Außenstellplatz



Gebäude

Exposé - Galerie

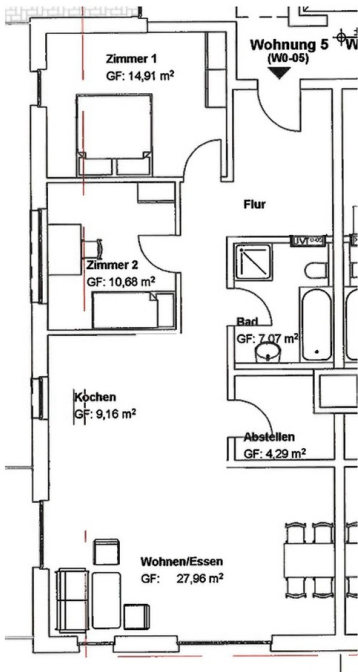
| | | Gartenwohnung Nachbarschaft | Gartenwohnung Dieckmannstr 41 | 25% günstiger 7m2 kleiner |
|--|-------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Kaufpreis | | 639.225 € | 567.000 € | |
| Kaufpreis Stellplatz | | 39.500 € | 30.000 € | |
| Grunderwerbssteuer | 6 | 38.354 € | 34.020 € | |
| Notarkosten | 1,5 | 9.588 € | 8.505 € | |
| Grundbucheintrag | 0,5 | 3.196 € | 2.835 € | |
| Maklerprovision | 3,57 | 22.820 € | - € | |
| NK Summe | 11,57 | 73.958 € | 45.360 € | |
| Gesamtkosten | | 752.683 € | 642.360 € | |
| Küche | | 18.000 € | 18.000 € | |
| Spiegel | | 3.000 € | - € | |
| Gardinenleisten | | 1.500 € | - € | |
| Lampen | | 500 € | - € | |
| Gesamtkosten inkl. Ausstattung | | 775.683 € | 660.360 € | |
| Quadratmeter | | 94,7 | 103,0 | - |
| Quadratmeter ohne Terasse | | 85,5 | 93,0 | - |
| Preis pro m2 inkl Kaufnebenkosten und Ausstattung | | 8.191 € | 6.411 € | |
| Endenergiebedarf kwh m2 p.a. | | 15 | 6 | |

Kaufpreisersparnis

25% günstiger

Exposé - Grundrisse

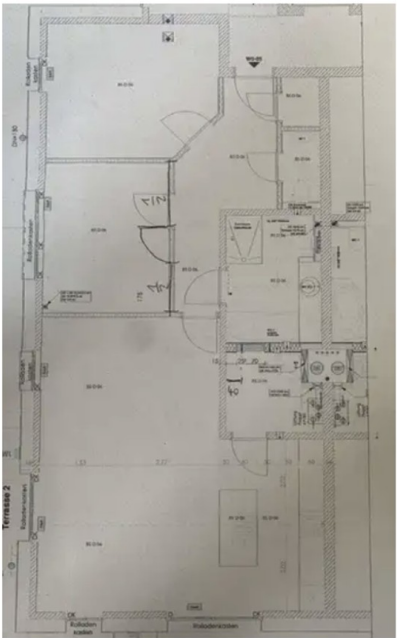
Grundriss analog Architektengrundriss Teilungserklärung
(4 Zimmer Wohnung)



Wohnflächenberechnung

| | |
|--|---------------|
| Zimmer 1 | 14,91 |
| Zimmer 2 | 10,68 |
| Kochen & Wohnen | 40,79 |
| Abstellraum | 4,29 |
| Bad | 7,07 |
| Garderobe | 1,11 |
| Gäste WC | 1,86 |
| Flur | 10,82 |
| Wohnfläche ohne Terrasse | 91,53 |
| Terrasse 1 (ca. 14 m ²) | 7,00 |
| Terrasse 2 (ca. 9 m ² , überdacht) | 4,50 |
| Wohnfläche mit 50% Terrasse analog WoFLV | 103,03 |
| zzgl. Kellerraum ca. 1,5*1,80 geschätzt | 2,70 |
| Wohnfläche analog Expose | 100,42 |
| Wohnfläche analog Reservierungsbestätigung | 100,42 |
| Wohnfläche analog Grundbuch (ohne Terrasse) | 92,00 |

finaler Grundriss analog Ausführungsplanung nach Kaufvertrag
(3 Zimmer Wohnung)
größeres Schlafzimmer, weniger Flur, größeres Wohnzimmer



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 11.12.2034

Registriernummer: NW-2024-005476070

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|---|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | |  |
| Adresse | Dieckmannstr. 41-47, 48161 Münster | | |
| Gebäudeteil ¹ | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ² | 2012 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3} | 2012 | | |
| Anzahl der Wohnungen | 34 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 4.175 m ² | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ² | Strom | | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ² | Strom | | |
| Erneuerbare Energien | Art: Abwärme; Solarthermie; Umweltwärme | Verwendung: Heizung; Warmwasser | |
| Art der Lüftung ² | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Art der Kühlung ² | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴ | 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)

Baubi-Ene
Dipl.Ing. Silke Puteanus,
Soetenkamp 45
48149 Münster

Unterschrift des Ausstellers
Dipl.-Ing. Silke Puteanus
Architektin


Baubiologie / BN
Energieberatung
Soetenkamp 45
Ausstellungsdatum: 11.12.2024

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005476070

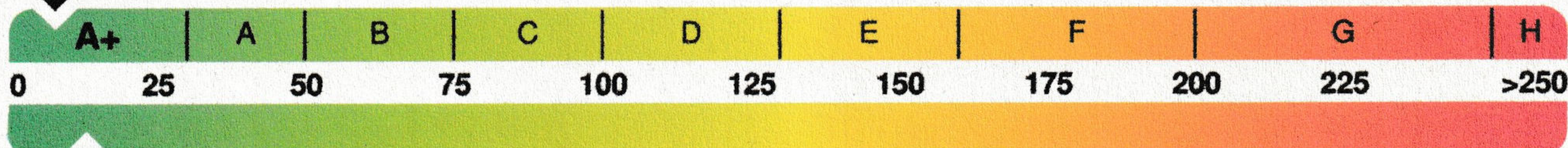
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,8 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

6,8 kWh/(m²·a)



12,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_f

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

6,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: ☒ 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 GEG²

- ☐ 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:

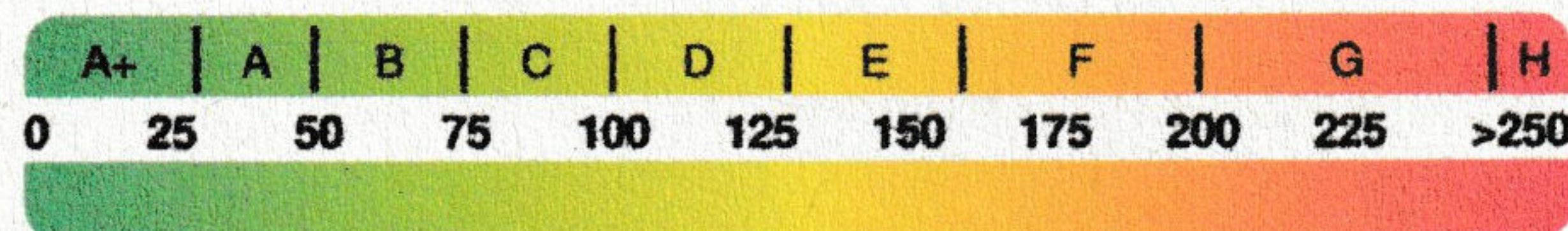
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung ⁴ : | Anteil EE ⁵ der Einzelanlage: | Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ : |
|-------------------------------|---|--|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Summe ⁷ : | | | |

☒ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE ⁹ : |
|-------------------------------|--------------------------|
| solarthermische Anlagen | 39 % |
| Geothermie oder Umweltwärme | 26 % |
| Summe ⁷ : | 134 % |

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ 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

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

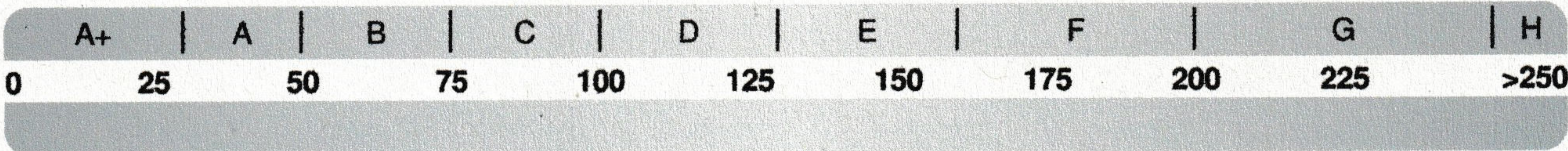
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005476070

3

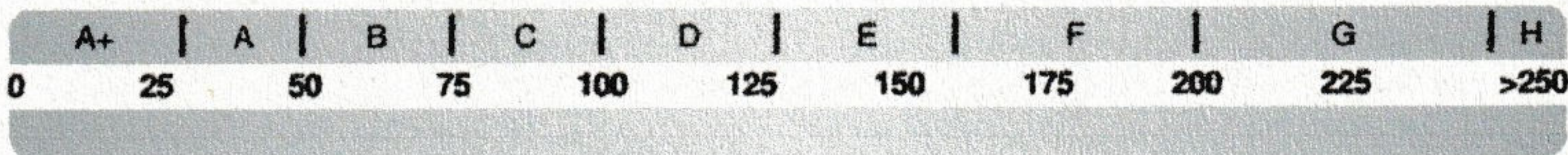
Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



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

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 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005476070

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 Angabe) | |
|-----|------------------------|--|--|---------------------------------|--------------------------------------|--|
| | | | in Zu- sammen- hang mit größerer Moderni- sierung | als Einzel- maß- nahme | geschätzte Amortisa- tionszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

☐ 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.bund.de/EnEVPortal/DE/Energieausweise/Modempf/Modernisierungsempfehlungen>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

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 zu erneuerbaren 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 pauschaler 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 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.