

# Exposé

## Reihenhaus in Scharbeutz

### Charmantes Mittelreihenhaus in Scharbeutz – Ostseeeah & zentrumsnah wohnen



Objekt-Nr. OM-423445

#### Reihenhaus

Verkauf: **559.000 €**

Ansprechpartner:  
Frederic Wieg

Königsberger Straße 1b  
23683 Scharbeutz  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	26,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine Immobilie mit viel Charme in begehrter Lage – perfekt für alle, die das Leben an der Ostsee lieben und dennoch zentral wohnen möchten.

Das Haus verfügt über 4 gut geschnittene Zimmer und bietet damit ausreichend Platz für Paare, Familien oder auch als Feriendomizil. Die teilweise renovierte Immobilie überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre und liebevolle Details.

Eines der großzügigen Schlafzimmer mit über 25m<sup>2</sup> kann hierbei in zwei einzelne Zimmer wieder aufgeteilt werden.

Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen begehbaren Kleiderschrank.

Die drei realgeteilten Reihenhäuser sind nach hinten versetzt gebaut, sodass Sie auf der Terrasse unbeobachtet entspannen können. Der liebevoll gestaltete Garten ist mit einer hohen Hecke uneinsichtig bepflanzt worden, sodass sich auch Hunde und Kinder geschützt bewegen können. Auch die Einfahrt zum Carportstellplatz ist mit einem hochwertigen codegeschützten Tor versehen.

## Ausstattung

Mittelreihenhaus in ruhiger Lage

Ca. 700 m bis zur Ostsee

Zentrumsnah mit fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten

4 Zimmer

Teilkeller mit Hauswirtschaftsraum und Anschlüssen

Badezimmer mit Dusche

Separates Gäste-WC

Gemütliche Landhausküche

Terrasse mit Markise

2 Schuppen mit ausreichend Platz für Fahrräder und Gartengeräten

Erdgeschoss pflegeleichte Landhausfliesen

Obergeschoss warmer Korkboden

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Dieses gemütliche Mittelreihenhaus vereint strandnahes Wohnen mit zentraler Lage und naturnaher Umgebung. Nur ca. 700 Meter von der Ostsee entfernt, erreichen Sie den feinsandigen Strand sowie die lebendige Promenade von Scharbeutz bequem zu Fuß. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Das Wennseegehege in unmittelbarer Nähe lädt zu Spaziergängen und Erholung im Wald und entlang des Wennsees ein. Am Morgen können auf dieser Runde in nur 4 Gehminuten direkt die Brötchen beim regionalen Bäcker mitgenommen werden.

Die Bahnstation Scharbeutz ist fußläufig erreichbar, mit direkter Anbindung zum Lübecker Hauptbahnhof.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



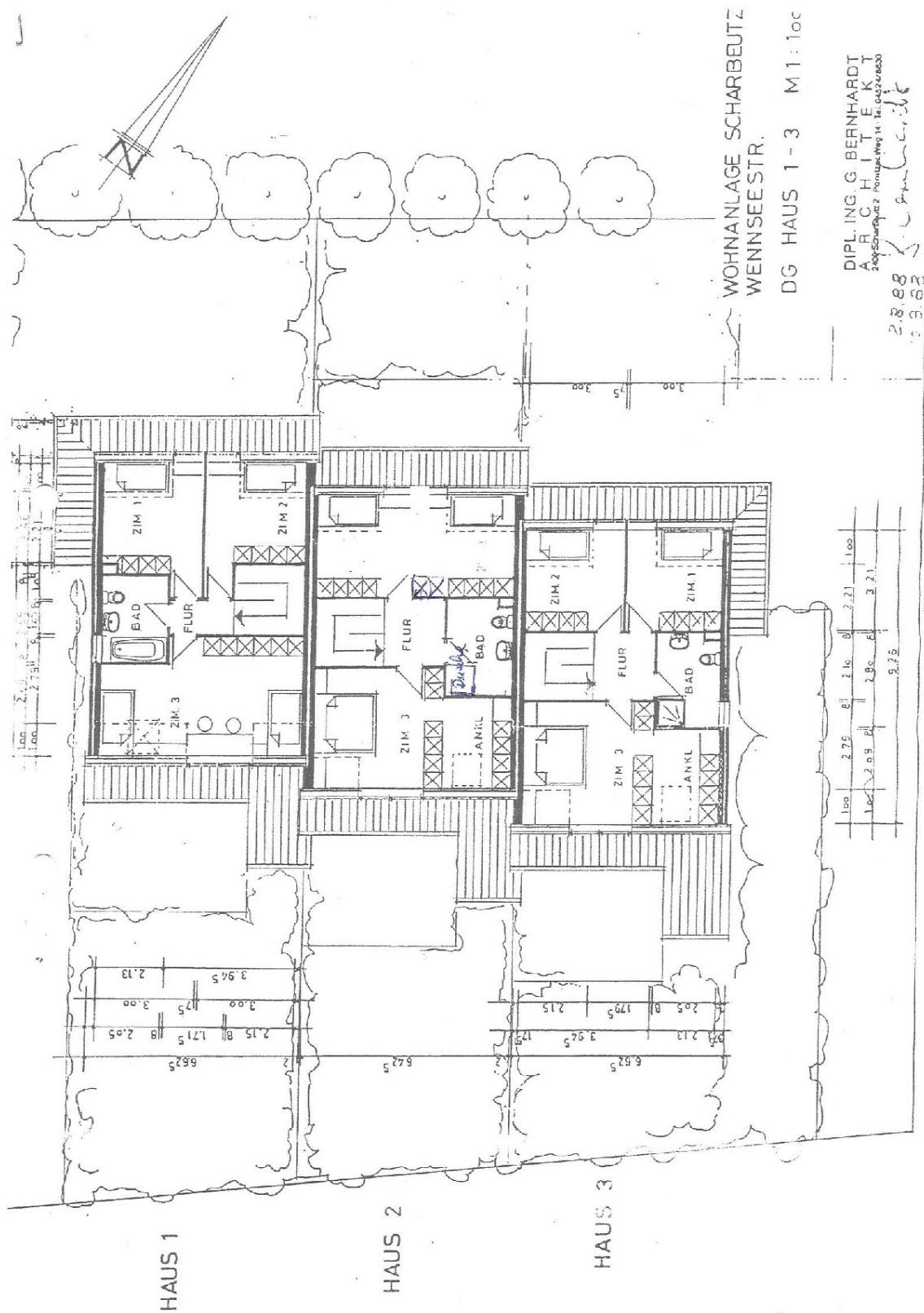
# Exposé - Galerie



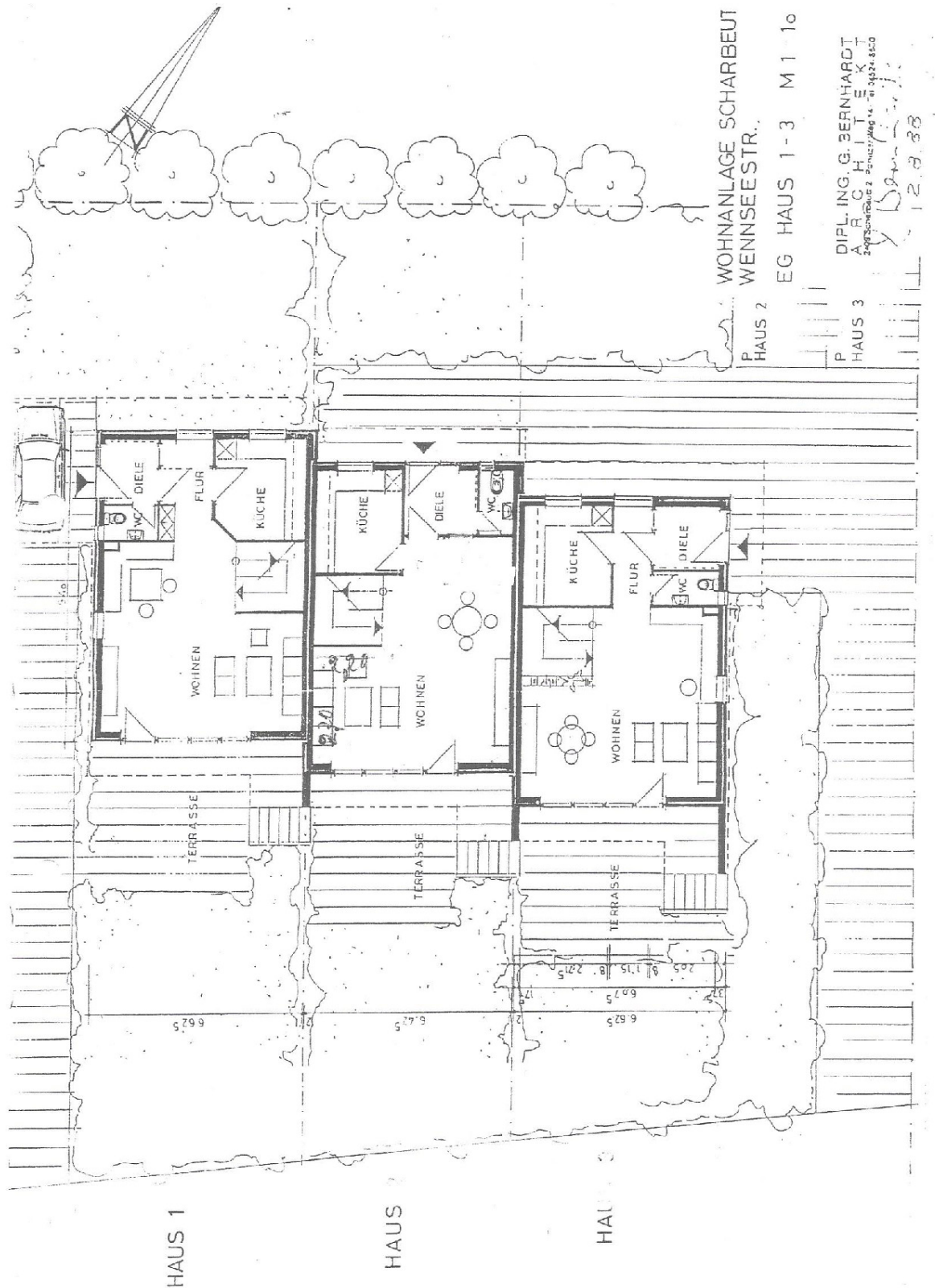
# Exposé - Galerie



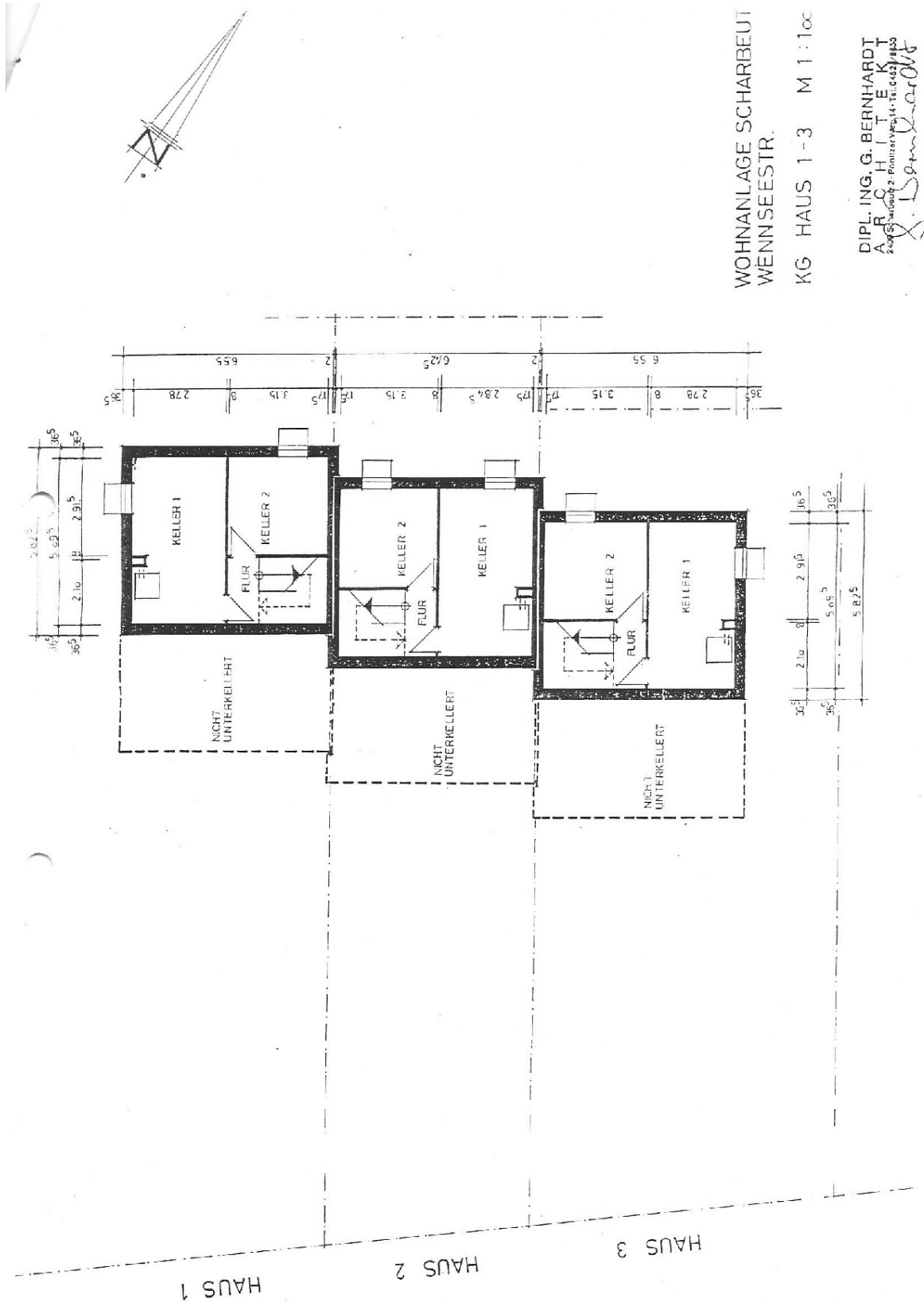
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



WOHNANLAGE SCHARBEUT  
WENNSEESTR.

KG HAUS 1-3 M 1:100

DIPL. ING. G. BERNHARDT  
ARCHITECT  
2005 Scharbeut 2, Pöhlitzstr. 14, Tel. 0432/4930  
*G. Bernhardt*

# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.

# BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH DIN277 (2016)

Objekt: Einfamilienhaus, Königsbergerstraße 1b, 23683 Scharbeutz



Datum: 04.12.2023  
Ersteller: 1000hands AG

GESCHOSS	GESAMTFLÄCHE NRF	Fläche nach DIN277 in qm									KGF	BGF
		NUF1	NUF2	NUF3	NUF4	NUF5	NUF6	NUF7	TF8	VF9		
EG	51,92	51,92	--	--	--	--	--	--	--	--	11,30	63,22
OG	51,70	51,70	--	--	--	--	--	--	--	--	11,52	63,22
DB	20,39	20,39	--	--	--	--	--	--	--	--	10,72	31,11
SUMME	124,01	124,01	--	--	--	--	--	--	--	--	33,55	157,56
KGF	33,55											
BGF	157,56											

1000hands AG  
Joachimstaler Str. 12, 10719 Berlin

**Legende:** NUF = Nutzungsfläche; TF = Technikfläche; VF = Verkehrsfläche  
NRF = Nettoraumfläche; KGF = Konstruktions-Grundfläche; BGF = Brutto-Grundfläche  
NUF 1 - Wohnen und Aufenthalt  
NUF 2 - Büroarbeit  
NUF 3 - Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente  
NUF 4 - Lagern, Verteilen, Verkaufen  
NUF 5 - Bildung, Unterricht und Kultur  
NUF 6 - Heilen und Pflegen  
NUF 7 - Sonstige Nutzflächen  
TF8 - Technikfläche  
VF9 - Verkehrsfläche

## BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH DIN277 (2016)

Objekt: Einfamilienhaus, Königsbergerstraße 1b, 23683 Scharbeutz  
EG  
Ursprungsdatei: 11882649257-2.dwg



Datum: 04.12.2023  
Ersteller: 1000hands AG

RAUM- NUMMER	NUTZUNG	MIETER	GESAMTFLÄCHE NRF	Fläche nach DIN277 in qm								
				NUF1	NUF2	NUF3	NUF4	NUF5	NUF6	NUF7	TF8	VF9
00-01	Wohnen (Wohnen)		33,12	33,12	--	--	--	--	--	--	--	--
00-02	Wohnen (WC)		2,36	2,36	--	--	--	--	--	--	--	--
00-03	Wohnen (Diele)		4,97	4,97	--	--	--	--	--	--	--	--
00-04	Wohnen (Küche)		7,75	7,75	--	--	--	--	--	--	--	--
00-05	Wohnen (Treppe)		3,72	3,72	--	--	--	--	--	--	--	--
SUMME			51,92	51,92	--	--	--	--	--	--	--	--
KGF			11,30									
BGF			63,22									

1000hands AG  
Joachimstaler Str. 12, 10719 Berlin

**Legende:** NUF = Nutzungsfläche; TF = Technikfläche; VF = Verkehrsfläche  
NRF = Nettoraumfläche; KGF = Konstruktions-Grundfläche; BGF = Brutto-Grundfläche

NUF 1 - Wohnen und Aufenthalt  
NUF 2 - Büroarbeit  
NUF 3 - Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente  
NUF 4 - Lagern, Verteilen, Verkaufen  
NUF 5 - Bildung, Unterricht und Kultur  
NUF 6 - Heilen und Pflegen  
NUF 7 - Sonstige Nutzflächen  
TF8 - Technikfläche  
VF9 - Verkehrsfläche

## BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH DIN277 (2016)

Objekt: Einfamilienhaus, Königsbergerstraße 1b, 23683 Scharbeutz  
OG  
Ursprungsdatei: 11882649257-3.dwg



Datum: 04.12.2023  
Ersteller: 1000hands AG

RAUM- NUMMER	NUTZUNG	MIETER	GESAMTFLÄCHE NRF	Fläche nach DIN277 in qm								
				NUF1	NUF2	NUF3	NUF4	NUF5	NUF6	NUF7	TF8	VF9
01-01	Wohnen (Treppe)		3,72	3,72	--	--	--	--	--	--	--	--
01-02	Wohnen (Diele)		5,49	5,49	--	--	--	--	--	--	--	--
01-03	Wohnen (Bad)		5,42	5,42	--	--	--	--	--	--	--	--
01-04	Wohnen (Zimmer)		17,96	17,96	--	--	--	--	--	--	--	--
01-05	Wohnen (Zimmer)		19,11	19,11	--	--	--	--	--	--	--	--
SUMME			51,70	51,70	--	--	--	--	--	--	--	--
KGF			11,52									
BGF			63,22									

1000hands AG  
Joachimstaler Str. 12, 10719 Berlin

**Legende:** NUF = Nutzungsfläche; TF = Technikfläche; VF = Verkehrsfläche  
NRF = Nettoraumfläche; KGF = Konstruktions-Grundfläche; BGF = Brutto-Grundfläche

NUF 1 - Wohnen und Aufenthalt  
NUF 2 - Büroarbeit  
NUF 3 - Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente  
NUF 4 - Lagern, Verteilen, Verkaufen  
NUF 5 - Bildung, Unterricht und Kultur  
NUF 6 - Heilen und Pflegen  
NUF 7 - Sonstige Nutzflächen  
TF8 - Technikfläche  
VF9 - Verkehrsfläche

## BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH DIN277 (2016)

Objekt: Einfamilienhaus, Königsbergerstraße 1b, 23683 Scharbeutz  
DB  
Ursprungsdatei: 11882649257-1.dwg



Datum: 04.12.2023  
Ersteller: 1000hands AG

RAUM- NUMMER	NUTZUNG	MIETER	GESAMTFLÄCHE NRF	Fläche nach DIN277 in qm								
				NUF1	NUF2	NUF3	NUF4	NUF5	NUF6	NUF7	TF8	VF9
02-01	Wohnen (Boden)		20,39	20,39	--	--	--	--	--	--	--	--
		SUMME	20,39	20,39	--	--	--	--	--	--	--	--
		KGF	10,72									
		BGF	31,11									

1000hands AG  
Joachimstaler Str. 12, 10719 Berlin

**Legende:** NUF = Nutzungsfläche; TF = Technikfläche; VF = Verkehrsfläche  
NRF = Nettraumfläche; KGF = Konstruktions-Grundfläche; BGF = Brutto-Grundfläche

NUF 1 - Wohnen und Aufenthalt  
NUF 2 - Büroarbeit  
NUF 3 - Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente  
NUF 4 - Lagern, Verteilen, Verkaufen  
NUF 5 - Bildung, Unterricht und Kultur  
NUF 6 - Heilen und Pflegen  
NUF 7 - Sonstige Nutzflächen  
TF8 - Technikfläche  
VF9 - Verkehrsfläche

# Zertifikat

Die 1000hands AG, Fachbetrieb für Vermessung, CAD und Flächenberechnung, bestätigt:

Für das Objekt

**Einfamilienhaus  
Königsbergerstraße 1b,  
23683 Scharbeutz**

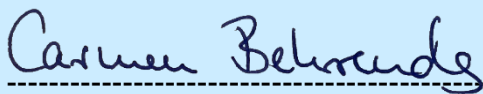
wurde am **04.12.2023** eine Flächenberechnung **auf der Basis von Bauplänen des Auftraggebers** durchgeführt.

Die ermittelte Gesamtfläche NGF nach der aktuellen DIN 277 beträgt:

**124,01m<sup>2</sup> Gesamtfläche NGF nach DIN 277**

Die Berechnung wurde von staatlich geprüften Vermessungsingenieuren und -technikern durchgeführt.

Die Richtigkeit der Flächenberechnung bestätigen:



Dipl.-Ing. Arch.(TU) Carmen Behrends  
Projektleiterin



Dipl.-Vermessungsingenieur Daniel Jenisch  
Leitung Vermessung



Dipl. Bau-Ing. Raik Lehnhardt  
Leitung Flächenberechnungen



1000hands AG  
Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin  
030 609 8445 23  
[www.1000hands.de](http://www.1000hands.de)

Zertifikat

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 08.12.2033

Registriernummer SH-2023-004848221

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Königsberger Straße 1b 23683 Scharbeutz		
Gebäudeteil	Reihenmittelhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1990		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2013		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	134,40 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
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 checked="" 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 Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: <https://www.energieausweis-sofort.online>

Günter Darr  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

08.12.2023  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer SH-2023-004848221

2

## Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

Ist-Wert \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert \_\_\_\_\_ 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] \_\_\_\_\_ 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 Pflichterfül- lung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
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>



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 (AN), 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 des § 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<sup>1</sup> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

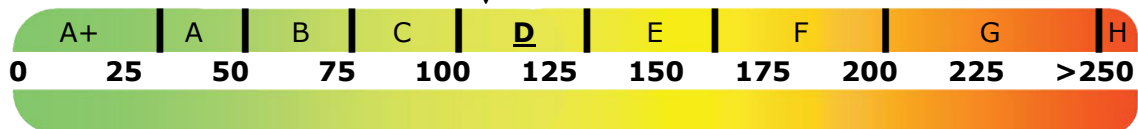
Registriernummer SH-2023-004848221

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,65 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
106,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



117,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

106,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.04.2020	31.03.2021	Erdgas	1,10	14.509	2.902	11.607	1,07
01.04.2021	31.03.2022	Erdgas	1,10	14.243	2.849	11.394	1,10
01.04.2022	31.03.2023	Erdgas	1,10	11.297	2.259	9.038	1,12

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
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 (AN) 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, fP = Primärenergiefaktor

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer SH-2023-004848221

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1	Außenwände	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

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

Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder heizen bei geöffneten Fenstern.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer SH-2023-004848221

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 - Seite 2

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

### Endenergieverbrauch - Seite 3

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.

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