

Exposé

Einfamilienhaus in Kleinmachnow

Ruhiglage Kleinmachnow



Objekt-Nr. OM-436982

Einfamilienhaus

Verkauf: **550.000 €**

14532 Kleinmachnow
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	1936	Nutzfläche	30,00 m ²
Grundstücksfläche	557,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	105,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein Haus in der im Jahr 1936 entwickelten „Landhaussiedlung Machnower Busch“. Die Wohnfläche beträgt etwa 100m² und unterscheidet sich vom Grundtyp der Siedlungshäuser durch einen massiven Anbau, der zusätzlichen Wohnraum bietet. Das Haus ist teilweise (2/3) mit drei unterschiedlich großen abgeschlossenen Räumen unterkellert. Im Erdgeschoss verfügt das Haus über drei Wohnräume, Küche und Treppenflur und eine Gästetoilette. Im Obergeschoss befinden sich ein größeres und zwei kleine Zimmer sowie ein kleines Wannenbad. Das Haus wurde durchgehend bewohnt und beheizt. Reparaturen und einige notwendige Sanierungen wurden durchgeführt. Das Dach wurde in den Jahren 1990 und 2003 neu eingedeckt, die Dachgaube 2021 saniert, das Bad wurde im Jahr 2012 komplett saniert, Das Haus wird zentral durch eine moderne Brennwertgastherme (Viessmann 2023) beheizt.

Das Haus ist aufgrund seines Baujahres und dem erhaltenen Originalzustand energetisch sanierungsbedürftig (Energieklasse H) und auch in seiner Gesamtheit zu sanieren. Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Das Haus ist geräumt. Die Wohnräume sind mit Dielenböden ausgestattet. Hausflur und Küche sind mit Natursteinfliesen bzw. Terrazzo ausgestattet.

Das Verkaufsobjekt kann nach Absprache besichtigt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad

Sonstiges

provisionsfreier Privatverkauf.

Besichtigungen nach Vereinbarung.

Lage

Direkt von der Eigentümerin steht ein freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Kleinmachnow zum Verkauf. Das Grundstück liegt nahe am Zehlendorfer Damm und der Berliner Stadtgrenze. Berlin Zehlendorf Mitte ist mit dem Fahrrad, Bus oder Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Entfernung zum S-Bahnhof Zehlendorf beträgt etwa 2,5km. Von dort besteht über die S-Bahn eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum nach Berlin Mitte oder mit dem Bus in die City West. Die Grundschule liegt ca. 1000m entfernt. Im Umkreis von 5 km befinden sich mehrere Gymnasien und Musikschulen.

Kleinmachnow in unmittelbarer räumlicher Verbindung zu Berlin Zehlendorf, Teltow und Stahnsdorf und ca. 15 km Entfernung zu Potsdam gehört zu den attraktivsten Lagen in Brandenburg. Ruhige Wohnlagen in der Nähe zu Berlin und Potsdam mit deren urbanen Vorzügen wie Kultur und Arbeitsmöglichkeiten sind Gründe für diese Bewertung. In Entfernungen unter 5 km finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, diverse Arztpraxen und Krankenhäuser.

Das Haus steht auf einem sehr schön gelegenen, gut geschnittenen Grundstück. Auf dem gewachsenen Grundstück steht eine wunderschöne Buche. Das Grundstück liegt zurückgesetzt in einer ruhigen Wohnstraße und ist über einen kurzen Privatweg mit verbrieften Wegerechten der 4 Anrainer und einen Stellplatz erschlossen. Der Wegeanteil (eigenes Flurstück, 48m²) ist Teil des Verkaufes.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	486,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Haus mit Vorplatz

Exposé - Galerie



Grundstückseingang Breite 2,5m



Eingangssituation

Exposé - Galerie



Sommeransicht



Winteransicht

Exposé - Galerie



Ausgang Anbau



Ausgang Anbau

Exposé - Galerie



Gartenblick



Blick auf Dach Anbau

Exposé - Galerie



Dachgaube



Schornstein, Dach, Anschluss

Exposé - Galerie



Schornsteinkopf



Gartenblick aus Wohnraum EG 3

Exposé - Galerie



Wohnraum EG 1



Wohnraum EG 1

Exposé - Galerie



Wohnraum EG 1



Wohnraum EG 2

Exposé - Galerie



Tür zum Wohnraum EG 3



Wohnraum EG 3

Exposé - Galerie



Fenster Garten

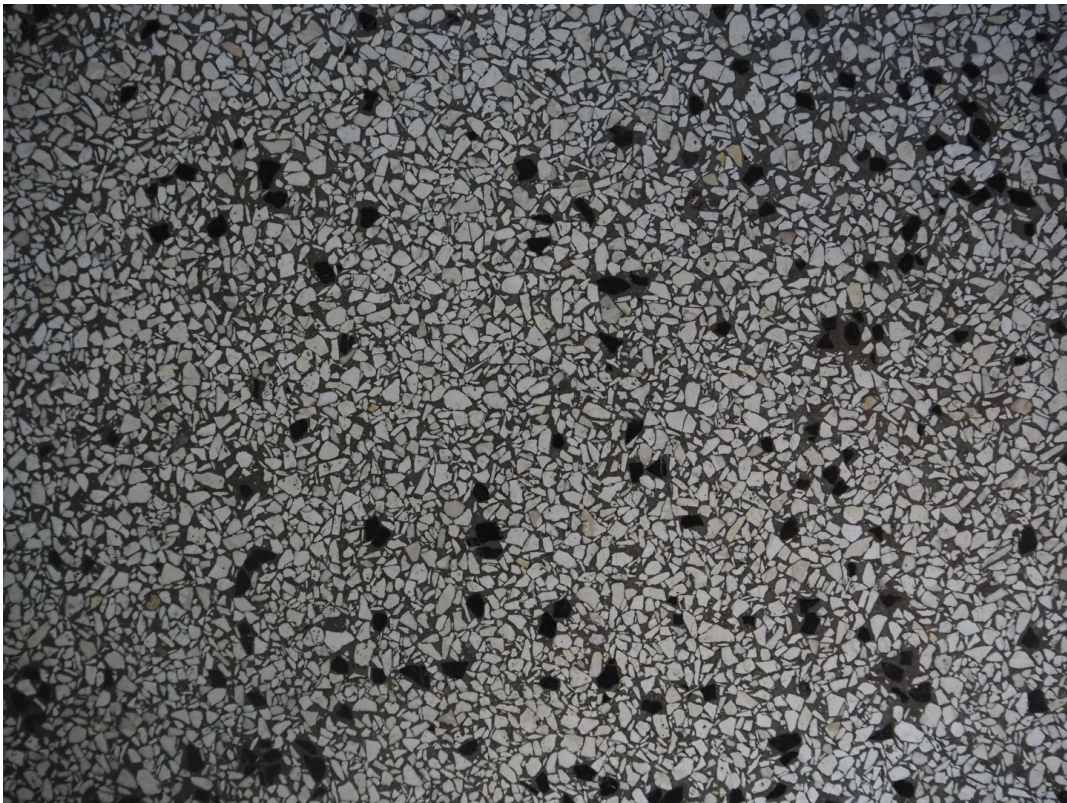


Küche

Exposé - Galerie

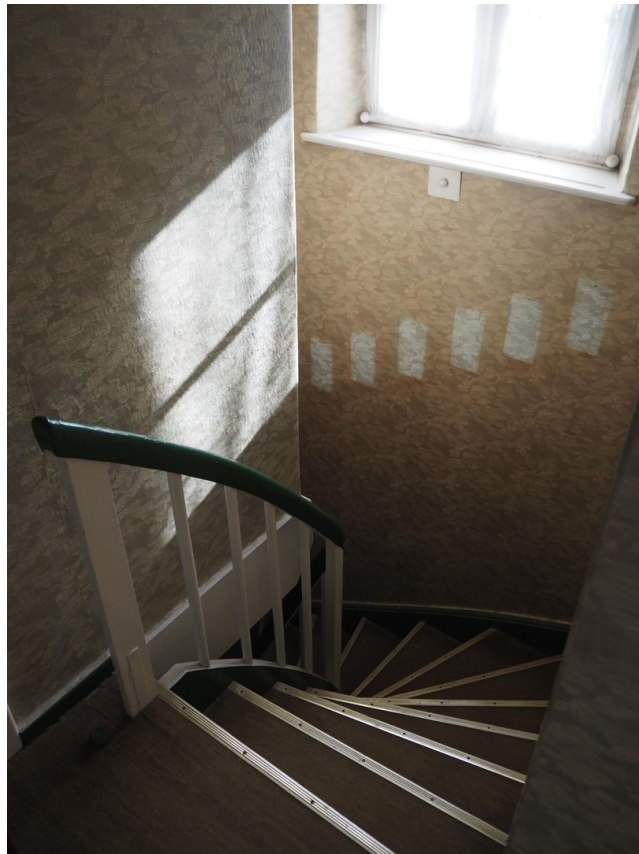


Boden Flur



Boden Küche

Exposé - Galerie



Treppe



Blick vom Dachboden auf Treppe

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Wohnraum OG 1



Wohnraum OG 1

Exposé - Galerie



Wohnraum OG 2



Wohnraum OG 3

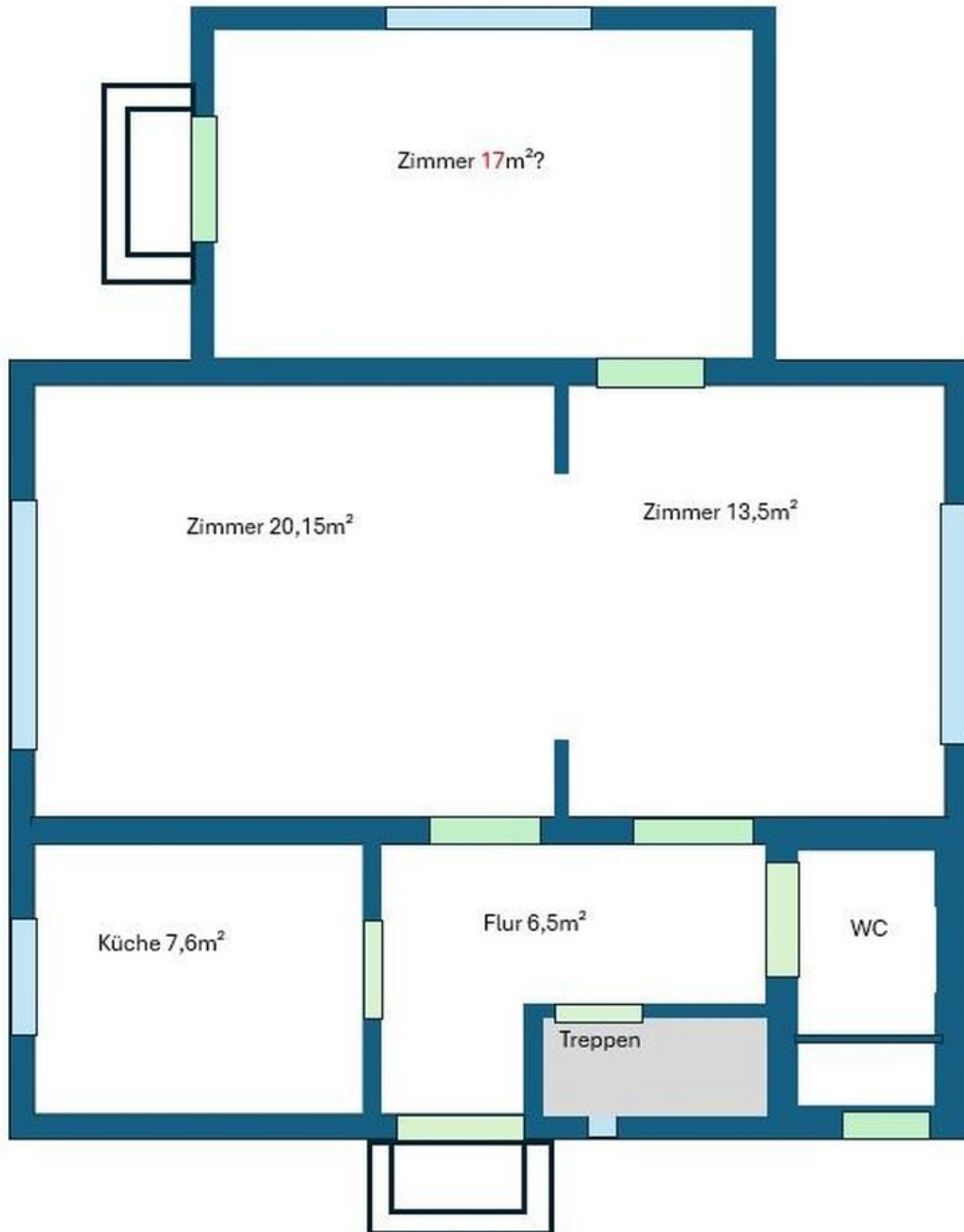
Exposé - Galerie



Gartenblick Giebelseite

Exposé - Grundrisse

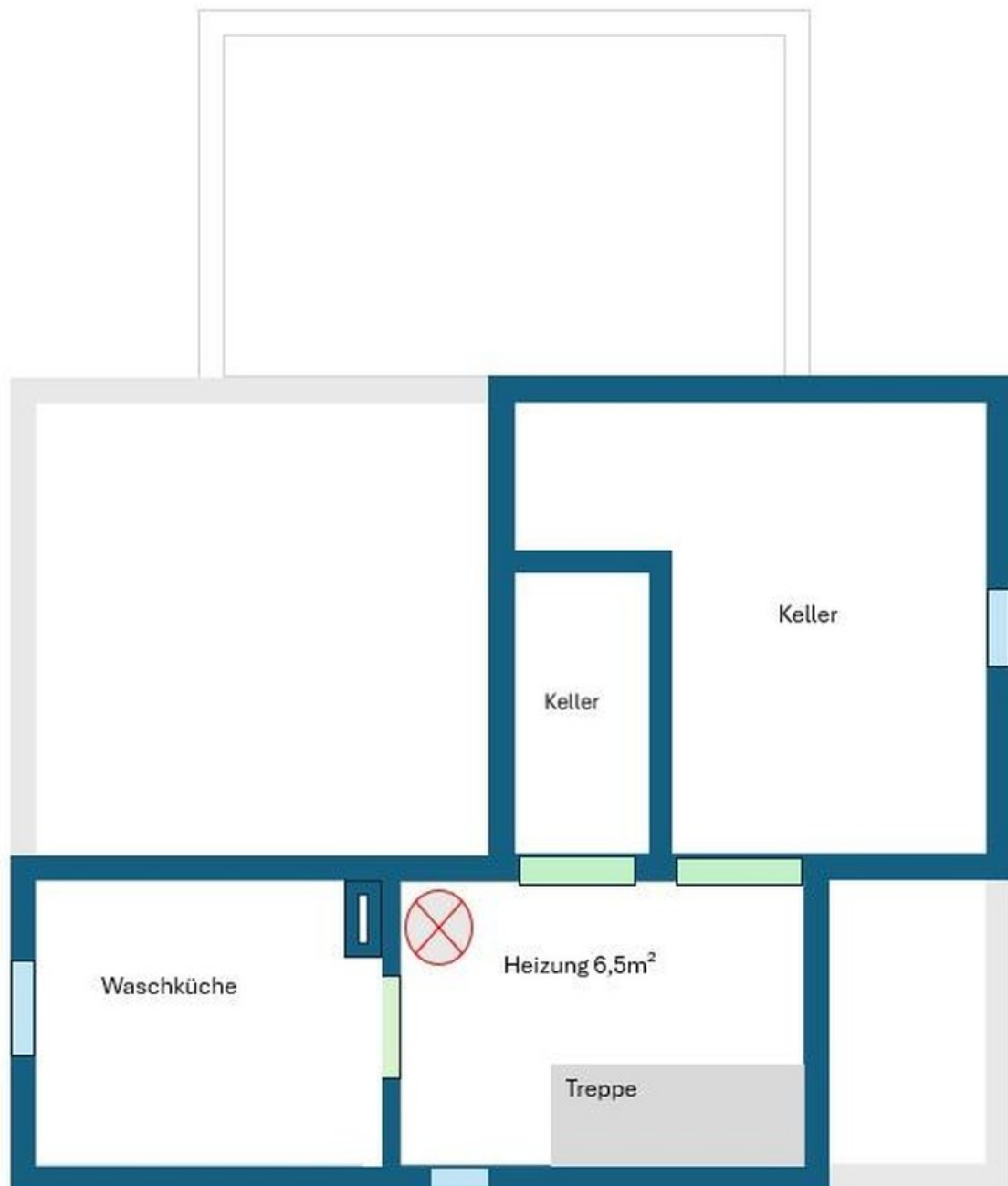
Grundriss Skizze EG



Grundriss Skizze EG

Exposé - Grundrisse

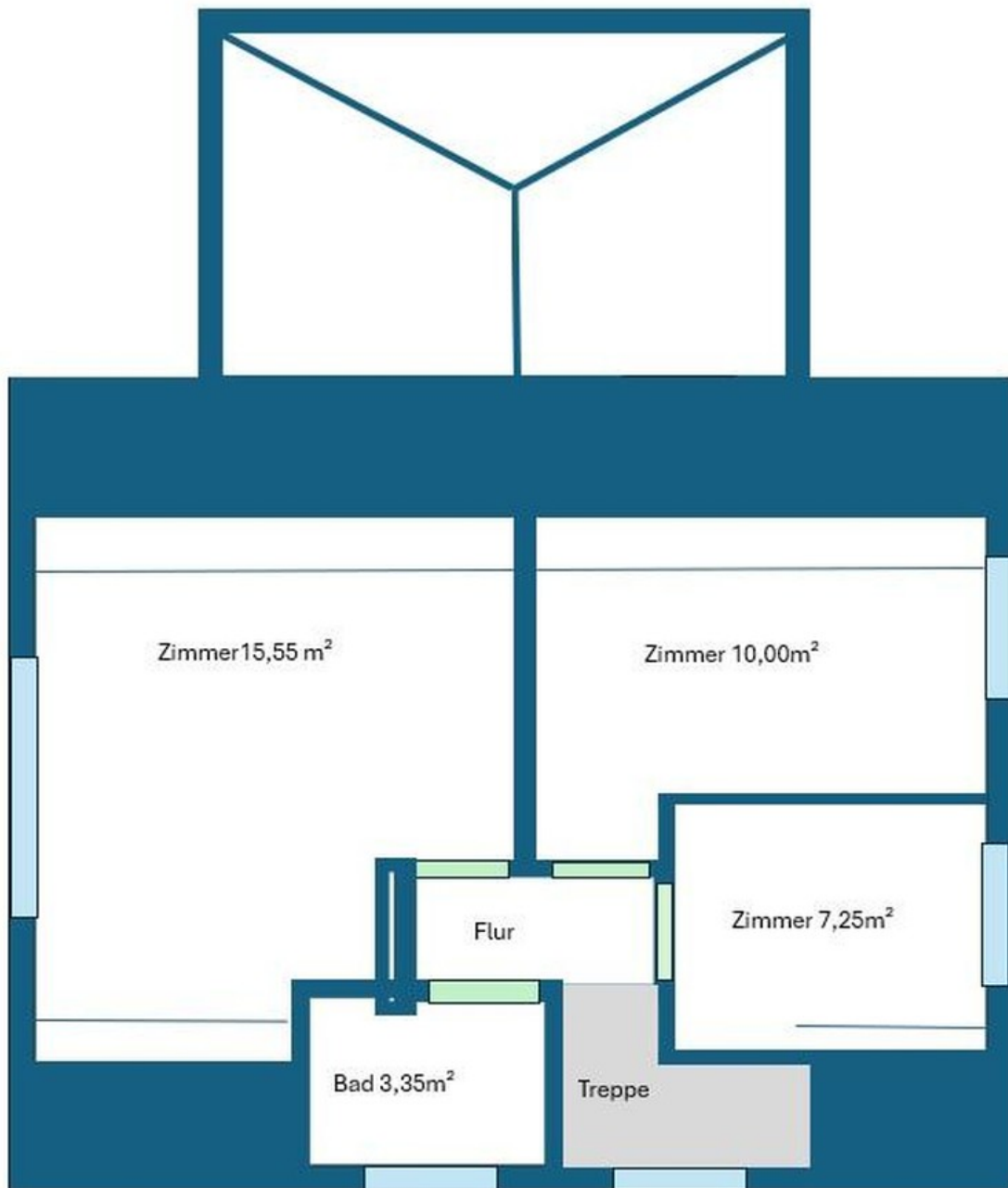
Grundriss Skizze KG 2/3 Teilkeller



Grundriss Skizze Keller

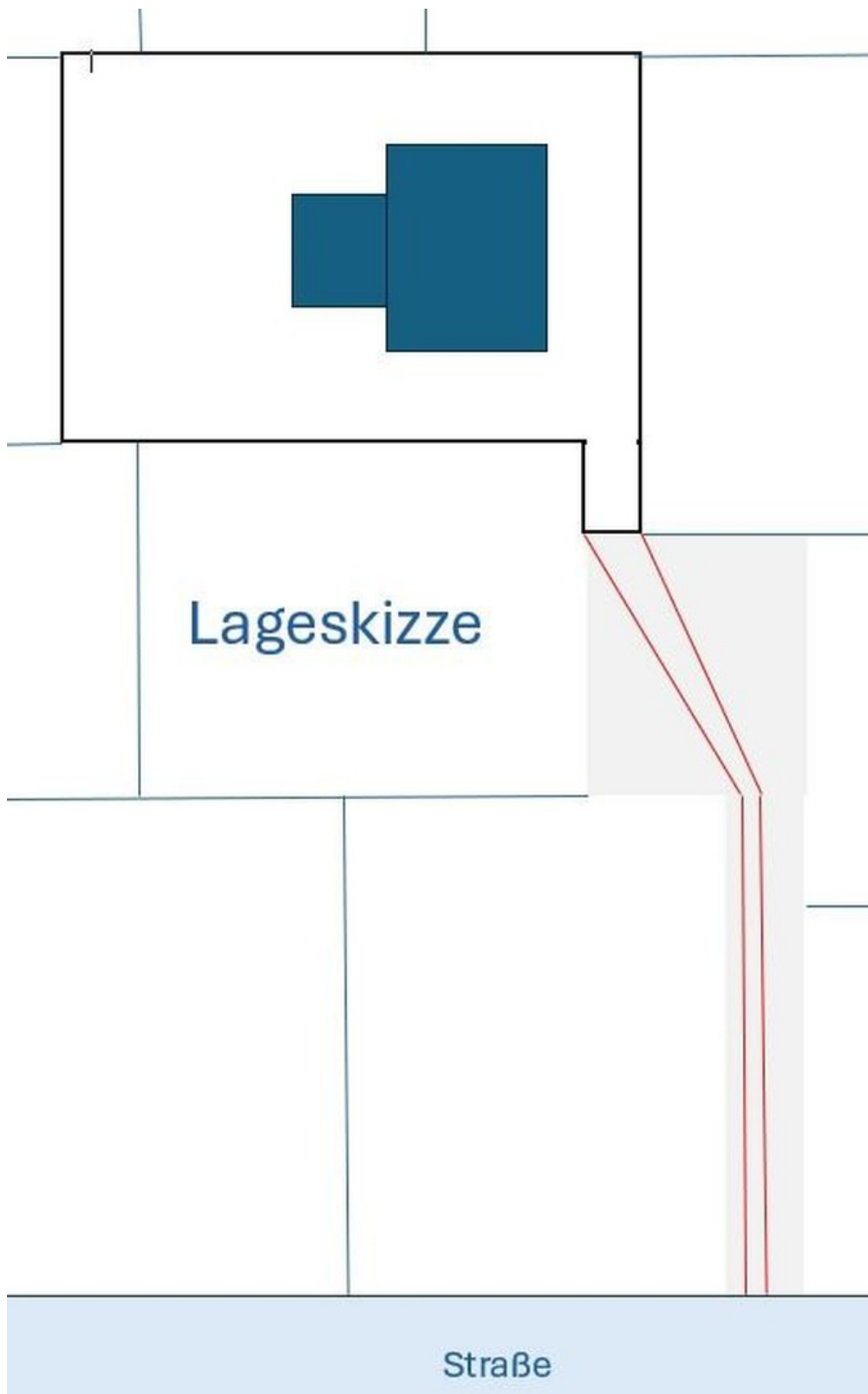
Exposé - Grundrisse

Grundriss Skizze OG



Grundriss Skizze Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Skizze Grundstück

Exposé - Grundrisse

Bebauungsplan KLM-BP-035_südwestlich Buschgrabensee*

Festsetzungen - Teil 2 (Tabelle)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16									
																Teilbereich	Maß der Nutzung				Sonst. (in m²)	Bauweise, überbaubare Fläche		Bemerkungen
																	1.2; 1.3; 1.4					1.1.		
Nummer der textlichen Festsetzungen in Teil 1:										3.1.)¹		2.3; 2.4										
Nr.	Straße und Hausnummer	Flur, Flurstück	Fläche (m²)		Teilbereich	TH	FH	GRZ	GR	Sonst. (in m²)	Bauweise	vordere Baugrenze (m)	rückw. Baugrenze (m)	Bemerkungen										
			Teil	Gesamt																				
106	Heideweg 4	9 630		461	A	5,00	10,0	-	100	461 ^M	E	5,00	20,0											
107	Heideweg 5	9 804		382	A	5,00	10,0	-	100	382 ^M	E	5,00	20,0											
108	Heideweg 5a	9 802	432	511	A	5,00	10,0	0,2	-	511 ^M	E	4,00	14,0	Vordere und rückwärtige Baugrenze bezieht sich auf die östlichen Grenzen der Flurstücke 794, 803 und 804 zulässige Überschreitung GRZ durch Nebenanlagen bis zu 140 ‰ (s. TF 1.1.2) Vordere und rückwärtige Baugrenze bezieht sich auf die östlichen Grenzen der Flurstücke 795 und 802										
109			805	79																				
110	Heideweg 5b	9 801	557		A	5,00	10,0	0,2	-	557 ^M	E	4,00	13,0											
111	Heideweg 6	9 631		427	A	5,00	10,0	-	100	427 ^M	E	5,00	20,0											
112	Heideweg 6a	9 635		454	A	5,00	10,0	-	100	454 ^M	DH	5,00	20,0											
113	Heideweg 7	9 803		384	A	5,00	10,0	-	100	384 ^M	E	5,00	20,0											
114	Heideweg 8	9 636/1		454	A	5,00	10,0	-	100	454 ^M	DH	5,00	20,0											
115	Heideweg 8a	9 636/2		685	A	5,00	10,0	0,2	-	600	E	5,00	15,0	Vordere und rückwärtige Baugrenze bezieht sich auf die westlichen Grenzen der Flurstücke 635 und 636/1										

Abkürzungen: TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe, GRZ= Grundflächenzahl; GR= Grundfläche (bei Baugrundstücken ≥ 800 m²), E = Einzelhaus; DH = Doppelhaus.
¹⁾ vgl. textliche Festsetzung 2.1.
²⁾ Mindestgröße der Baugrundstücke, vgl. textliche Festsetzung 3.1.

Ausschnitt Bebauungsplan

Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **24.09.2035**

Registriernummer: **BB-2025-005976571**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Heideweg 5b 14532 Kleinmachnow		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1936		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	129,3 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 ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<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 type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Jens Kahl
Gebäudeenergieberater
Jägehorn 36-40
14532 Kleinmachnow

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **25.09.2025**

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 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

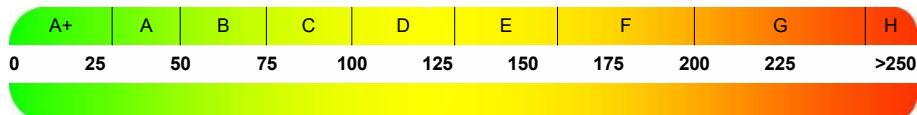
Registriernummer:

BB-2025-005976571

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



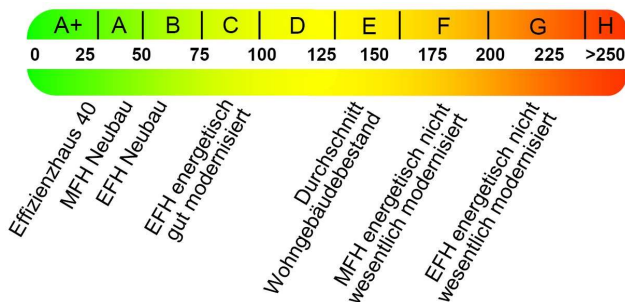
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 Endenergie ³



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 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2025-005976571

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dachdämmung um 16 cm, WLS 035 Anbau: Dachdämmung um 16 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035 Anbau: Außendämmung um 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Wärmeschutzverglasung Anbau: Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 10 cm, WLS 035 Anbau: Dämmung der Kellerdecke von unten um 10 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Heizung	Biomasse-Heizkessel, Holzpellets Solare Heizungsunterstützung, Sonnen-Energie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Jens Kahl, Gebäudeenergieberater
Jägehorn 36-40, 14532 Kleinmachnow

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. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2025-005976571

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

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
6	Warmwasser	Warmwasser über die Heizungsanlage + die solare Kombianlage "Erzeuger 2" des Heizkreises "Heizwärme- Erzeugung 1"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende 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 erneuerbarem 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 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