

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamburg

**Modernes Familienhaus mit zusätzlichem Wohnbereich & großem Garten von Privat ohne Makler.**



Objekt-Nr. OM-439534

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
N. Weiß

Alpenrosenweg 64a  
22523 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	445,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	156,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	25,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zuhause am grünen Rand von Hamburg verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe.

Ob Familie, Arbeiten von Zuhause oder Vermietung - hier eröffnen sich vielseitige Möglichkeiten.

Das von uns 1995 erbaute Haus hat drei Vollgeschosse, 5 Zimmer und 156 qm Wohn / Nutzfläche, sowie einen als zusätzlichen Wohnraum ausbaubaren Dachboden in dem sich auch die bereits moderne neue Brennwerttherme (2024) befindet.

Aussen befindet sich eine dreifach Carport-Anlage mit zwei Geräteschuppen, von denen zwei Stellplätze und ein Geräteschuppen zu diesem Objekt gehören.

Eine Wallbox für E-Autos könnte gegebenenfalls sehr unproblematisch installiert werden.

Alle Aussen- und Innenwände sind aus Kalksandstein klassisch gemauert und danach verputzt.

Die Außenwände sind zusätzlich mit einem modernen Wärmeverbundsystem und mit Rauhputz versehen.

Der Keller wurde als wasserdichte Betonwanne ausgeführt.

Feuchtigkeit kann somit nicht eindringen.

Keller / Souterrain:

Das Untergeschoß wurde ursprünglich als klassischer Keller erbaut und 2005 als Souterrain für Wohnzwecke ausgebaut. Es besteht aus einem großen Wohn / Schlafzimmer, sowie einem Duschbad mit Sauna, einer Küche und einem großem Flur.

Das Souterrain ist perfekt als Einliegerwohnung mit separatem

Eingang nutzbar.

- „Ideal zur Vermietung oder zum Wohnen für jugendliche Kinder.
- „Attraktive zusätzliche Einnahmemöglichkeit.

Erdgeschoß:

Das großzügige Erdgeschoß besteht aus einem großen hellen Flur mit Windfang, einem offenem Treppenhaus zum Obergeschoß, einer Küche mit Küchenzeile in L-Form, sowie einem Gäste-WC und einem hellen Wohnzimmer mit Echtholz-Parkett und Kaminofen.

Obergeschoß:

Das Obergeschoss besteht aus drei Schlaf / Kinderzimmern, einem offenem Flur sowie einem Vollbad mit Dusche und Badewanne.

Eine Klapptreppe führt zum Dachboden.

Alle Böden sowie die Geschosstreppe sind mit hochwertigen Eichen-Parkettböden ausgestattet.

Dachboden:

Der Dachboden hat eine Ausbaureserve z.B als Arbeitszimmer wird aber zur Zeit nur als Lagerfläche sowie für die Dachheizzentrale genutzt.

Schrebergarten:

Zu dem Grundstück kann zusätzlich eine Schrebergartenparzelle mit Typen-Gartenlaube gepachtet werden. Eine Voranfrage beim Vorstand des Gartenvereins verlief positiv.

Beide Grundstücke liegen unmittelbar hintereinander und gehen ineinander über. Dadurch wird die nutzbare Gartenfläche um etwa 450 qm vergrößert. Der Kaufpreis der Gartenlaube wird vom Sachverständigen des Gartenvereins geschätzt und festgelegt.

## **Ausstattung**

Das ganze Gebäude ist in einem sehr gepflegtem Zustand und kann unmittelbar nach Kauf bewohnt werden.

Die Ausstattung ist solide und zweckmäßig.

An allen Fenstern gibt es hochwertige Doppelwaben-Plissees.

Eine Zentralstaubsauganlage ist in allen drei Geschossen vorhanden.

Es gibt eine Sattelitenanlage fürs Fernsehen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Am Rande von Hamburg Eidelstedt direkt angrenzend an einer grünen idyllischen Schrebergartenanlage unweit der mehrfach als "schönste Kleinsiedlung" ausgezeichneten Lohkampsiedlung, steht unsere 1995 erbaute Doppelhaushälfte. Das Grundstück ist ideell geteilt und wird von zwei aneinander stehenden Wohneinheiten genutzt.

Die Sondernutzungsfläche ist grundbuchlich festgelegt.

Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fussgänglich zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

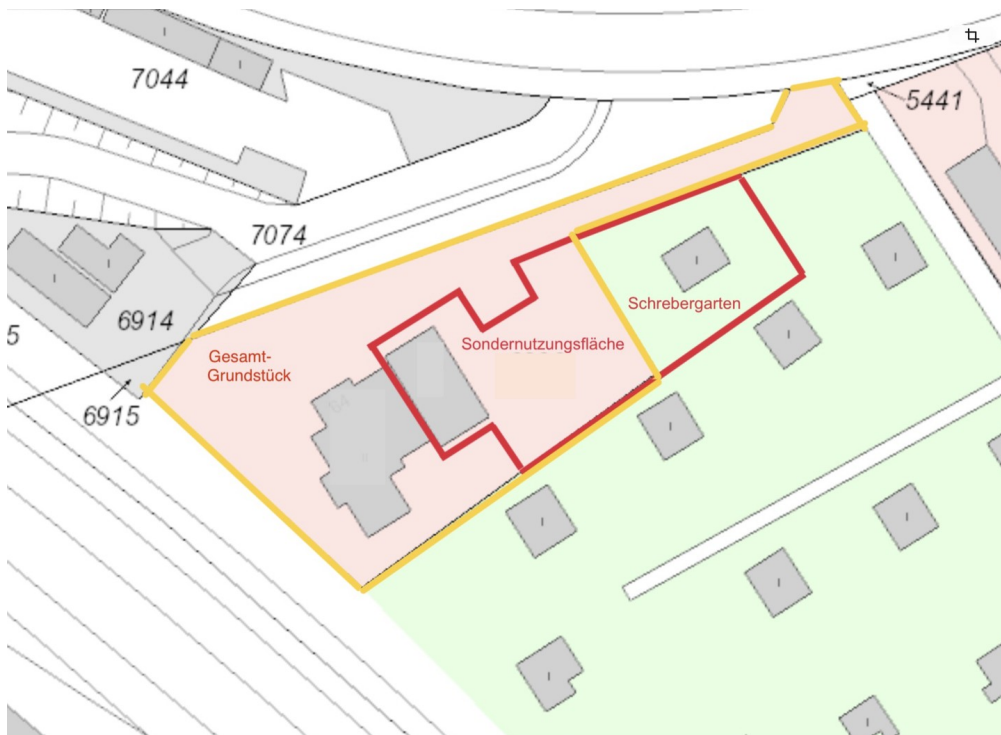


Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Herausgeber:  
Grundstücksplan

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



EG-Flur



EG-Flur

# Exposé - Galerie



EG-Flur



Gäste-WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



OG-Flur



Klapptreppe zum Spitzboden



Eltern-Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Souterrain-Flur

# Exposé - Galerie



Souterrain-Flur



Souterrain-Flur

# Exposé - Galerie



Souterrain-Zimmer



Souterrain-Zimmer

# Exposé - Galerie

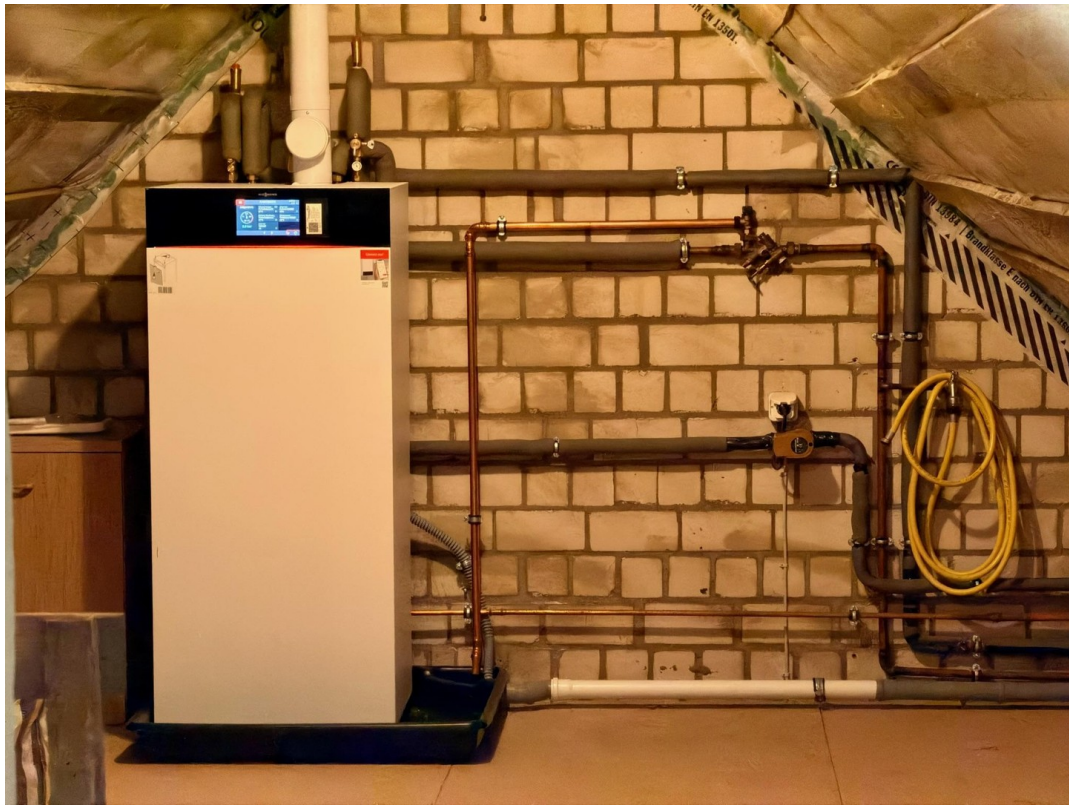


Souterrain-Zimmer



Zugang Spitzbogen

# Exposé - Galerie



Heizung / Warmwasser Anlage



Spitzbogen



Spitzbogen

# Exposé - Galerie



Schrebergartenlaube



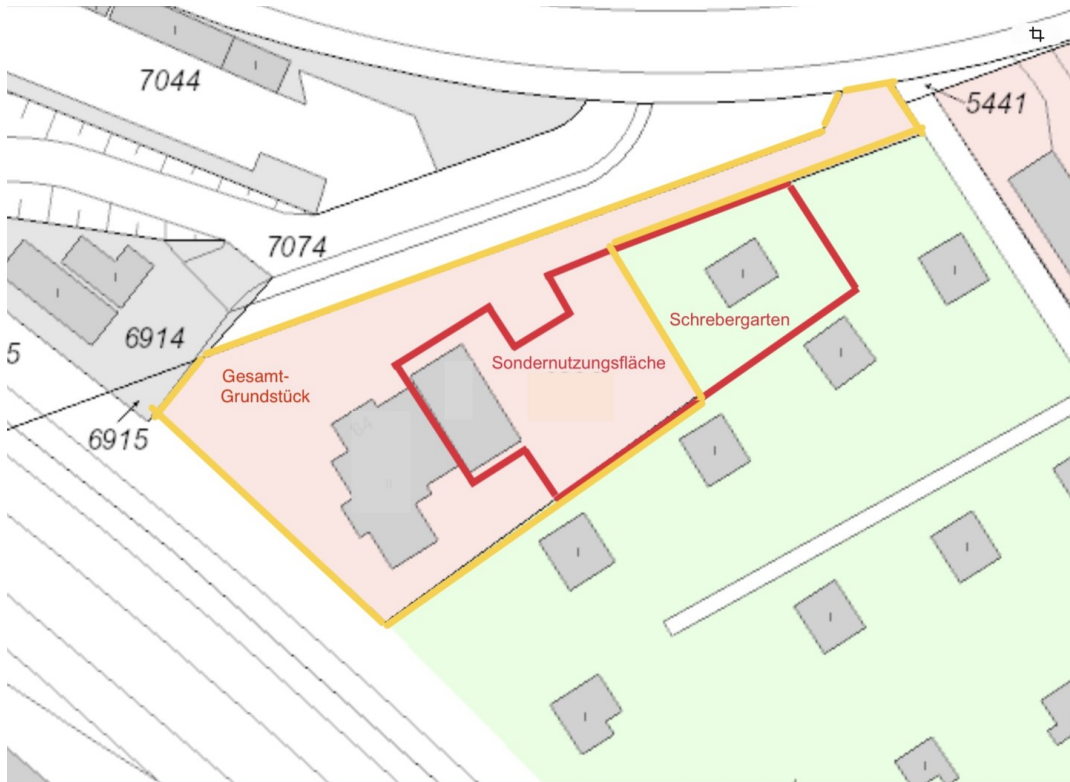
Schrebergartenlaube

# Exposé - Galerie

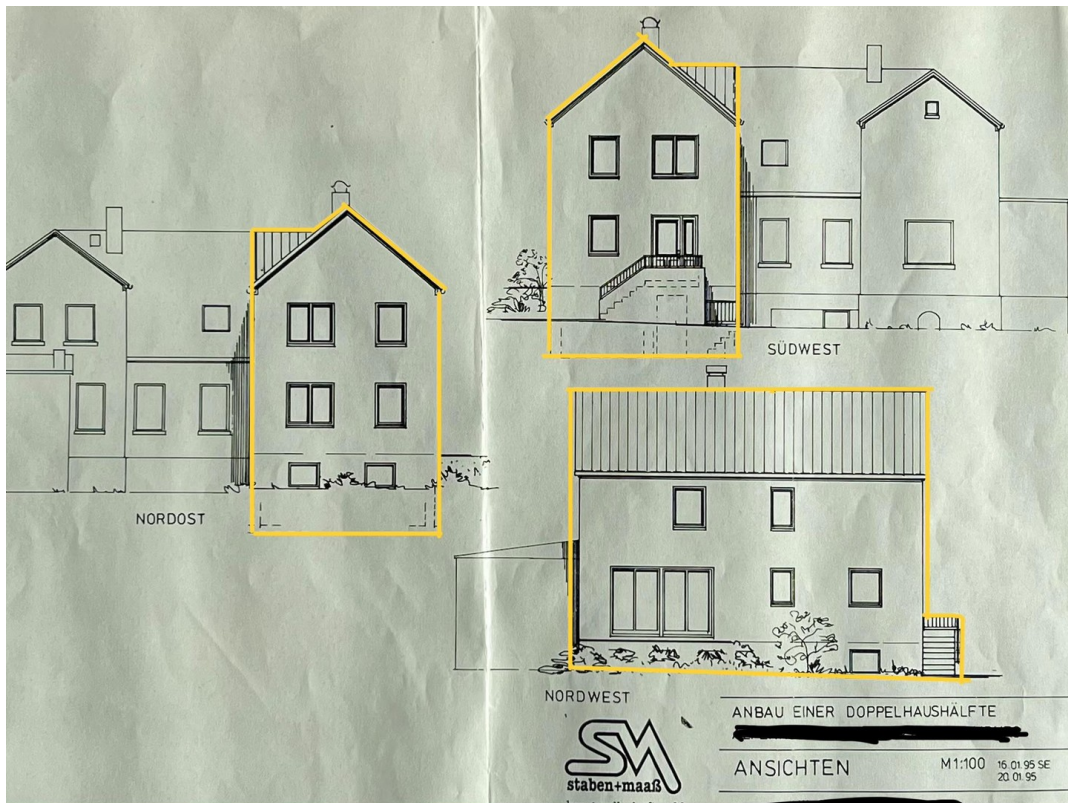


Schrebergartenlaube

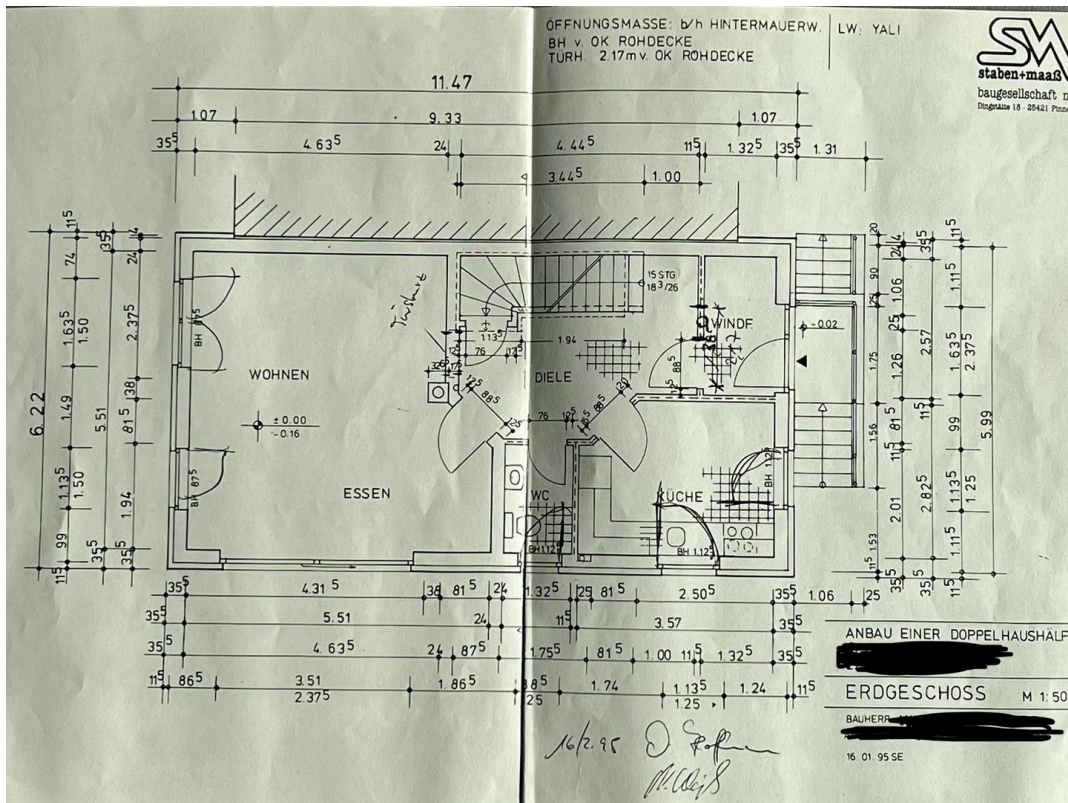
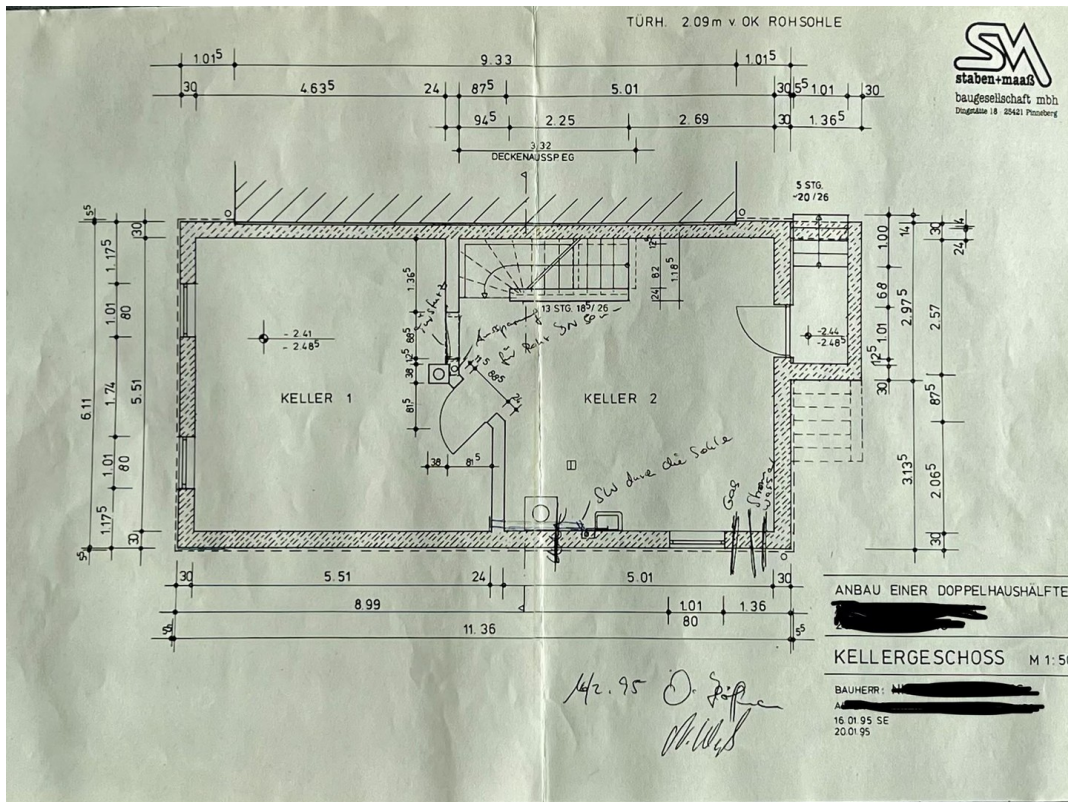
# Exposé - Grundrisse



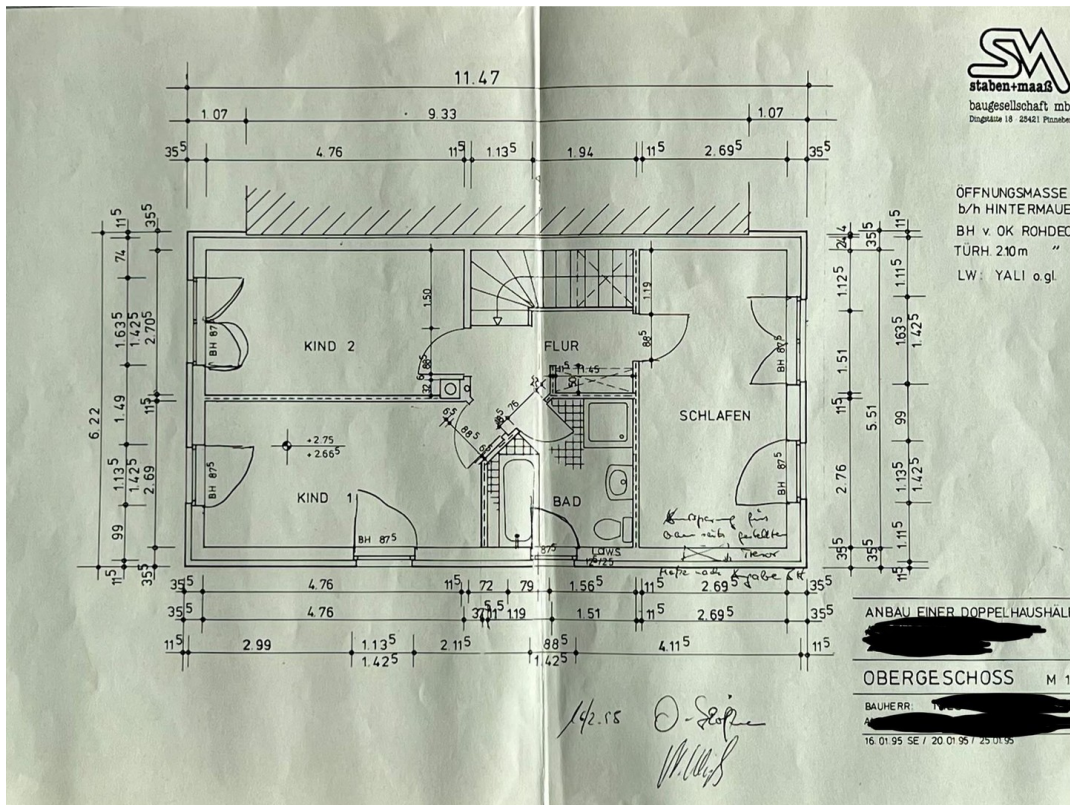
Herausgeber:



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283					
Raumkategorie		Berechnung			
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anzahlbeispiel siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume (qm)	Küchen (qm)	Nebenräume (qm)	Gewerblich bzw. Wirtschaftl. (qm)
<b>Erdgeschoss</b>					
	Wohnen $(5,45 \times 4,635 + (3,05+2,01) / 2 \times 0,95 - 0,5^2 - 0,5 \times 0,25 / 2) \times 0,97 =$	1			26,53
	WC $1,685 \times 1,385 \times 0,97 =$				2,53
	Flur $(1,0 \times 2,615 + 1,135 \times 3,335 + (3,335+1,55) / 2 \times 1,065) \times 0,97 =$				8,73
	Küche $(3,51 \times 1,885 + (3,25+2,40) / 2 \times 0,875) \times 0,97 =$	1		8,82	
	WF $2,615 \times 1,385 \times 0,97 =$				3,51
<b>Dachgeschoss</b>					
	Kind I $(2,835 \times 5,125 + 1,5 \times 0,6 / 2) \times 0,97 =$	1			13,53
	Kind II $(2,70 \times 4,76 / 0,5 \times 0,625) \times 0,97 =$	1			12,16
	Bad $(2,50 \times 1,0 + (2,50+1,95) / 2 \times 0,97 + (1,95+0,70) / 2 \times 0,79) \times 0,97 =$				5,54
Ort, Datum		Unterschrift des Planverfassers			
		11/2			

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283					
Raumkategorie		Berechnung			
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anzahlbeispiel siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume (qm)	Küchen (qm)	Nebenräume (qm)	Gewerblich bzw. Wirtschaftl. (qm)
<b>Erdgeschoss</b>					
	Flur $(2,15 \times 1,25 + (2,15+1,90) / 2 \times 0,30 + 1,90 \times 0,70 / 2) \times 0,97 =$				3,84
	Eltern $(2,885 \times 5,45 + 0,70 \times 1,355) \times 0,97 =$	1			16,19
<b>Kellergeschoss</b>					
	Raum 1 $5,51 \times 4,665 + (3,10+2,10) / 2 \times 0,97 - 0,5^2 - 0,5 \times 0,25 / 2 =$				27,91
	Raum 2 $(2,40+1,40) / 2 \times 0,845 + 2,05 \times 4,385 + 2,96 \times 5,51 =$				26,90
	zusammen:	5	68,41	8,82	78,96
neuer Wohnraum 5 R., 156,19 m <sup>2</sup>					
Ort, Datum		Unterschrift des Planverfassers			
		[Signature]			

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **01.04.2036**

Registriernummer: **HH-2026-006317189**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienreiheneckhaus		
Adresse	Alpenrosenweg 64a 22523 Hamburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2023		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	183,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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)

Niko Plöhn  
Gebäudeenergieberater (HWK)  
Lüttwisch 7  
22523 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

  
Schornsteinfegerbetrieb Plöhn  
Lüftung, Heizung, Klima  
Schornsteinfeger

Ausstellungsdatum **02.04.2026**

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

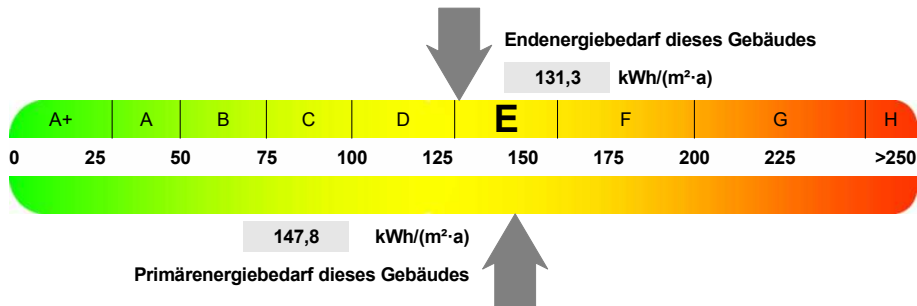
Registriernummer:

HH-2026-006317189

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **33,1** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **147,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **113,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **0,58 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**131,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

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

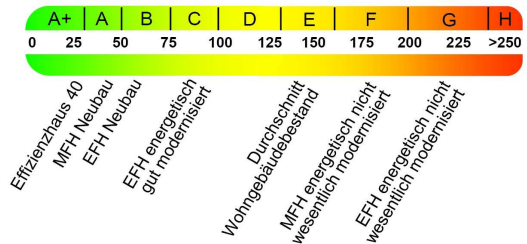
- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse 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 <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
Summe <sup>8</sup>			%
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>			
Art der erneuerbaren Energie			Anteil EE <sup>10</sup>
			%
			%
			%
Summe <sup>8</sup>			%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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<sub>N</sub>), 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 § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> 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  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

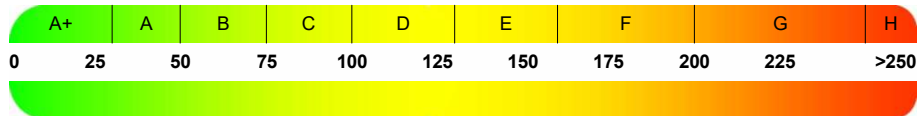
Registriernummer:

HH-2026-006317189

3

## Energieverbrauch

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



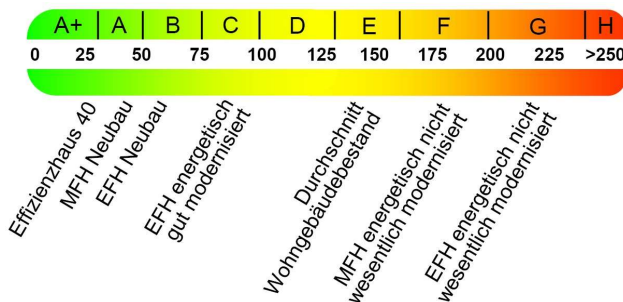
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

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



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<sub>N</sub>) 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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HH-2026-006317189

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	Dämmung Geschossdecke, begehbar, 12 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung 3/0,8/0,8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizung	vorhandener Brennwert-Kessel, Erdgas E wird kombiniert mit einer Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix, als Hybridsystem, sofern technisch möglich	<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:

Niko Plöhn, Gebäudeenergieberater (HWK)  
Lüttwisch 7, 22523 Hamburg

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

Sobald die Fenster ihren Lebenszyklus von 40 Jahren überschritten haben, sollten sie bei ersten Anzeichen von Reparaturbedarf gegen moderne Fenster getauscht werden. Das hat den Vorteil, dass man einen verbesserten sommerlichen Wärmeschutz bekommt.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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