

# Exposé

## Einfamilienhaus in Darmstadt

**Großzügiger, heller, energetisch sanierter Bungalow in bester Wohnlage von Darmstadt**



Objekt-Nr. **OM-442504**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **929.000 €**

Ansprechpartner:  
Frank Wetterich

Am Steinern Kreuz 16  
64297 Darmstadt  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	728,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um einen L-förmigen Winkelbungalow Baujahr 1967/68 in ruhiger, bester Wohnlage von Da.-Eberstadt mit 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und mehr als 50 m<sup>2</sup> wohnraumähnlich genutzten Räumen im KG (Tageslichtfenster und Anbindung an die Gaszentralheizung) auf einem 647 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück.

Das Haus ist als individuelles Architektenhaus entstanden und in Massiv-Bauweise ausgeführt.

Herzstück des Hauses ist ein lichtdurchfluteter großzügiger Wohn/Essbereich mit einer unterkellerten, überdachten Südterrasse und einem nicht einsehbaren Freisitz unterhalb der Terrasse. Von hieraus Zugang zum Garten und separater Zugang ins Untergeschoss. Der Bungalow bietet ausreichend Platz für eine größere Familie (auch 3-Generationen-Haushalt) und Arbeiten aus dem Homeoffice.

Der Bungalow ist sehr ruhig am Ende eines öffentlichen Fußwegs gelegen (kein Durchgangsweg), zum Haus gehört eine Doppelgarage mit Vorplatz (amtliche Fläche zusätzlich 81 m<sup>2</sup>) und damit Parkraum für bis 4 PKW's.

## Ausstattung

Energetisch ist das Haus in einem guten Zustand: das Dach wurde 2011 energetisch saniert und ein neuer Belag aufgebracht. In 2014 wurden die UG-Fenster ersetzt und in 2023/24 die EG-Fenster und Fassade energetisch hochwertig saniert.

Ebenfalls in 2023 wurde die Gaszentralheizung (Wohnräume und Brauchwasser) mit einer modernen Viessmann Therme mit Internetanbindung und App-Steuerung erneuert.

Sämtliche Rollläden im EG sind elektrifiziert und mit einer Somfy-Smarthome-Steuerung ausgestattet.

Die Bäder sind aus dem Ursprungsbaujahr und könnten erneuert werden. Hierzu sind Kostenvoranschläge in Ausarbeitung und können ernsthaften Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Bei dieser Teilsanierung sollten auch die Wasserleitungen und ein Teil der Elektroinstallation erneuert werden. Zusammen mit Boden- und Wandbelägen ist hierfür ein Budget von 60-100 kEUR vorzusehen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Dieses Haus wird im sogenannten geordneten Bieterverfahren von einer Erbgemeinschaft verkauft. Der Angebotspreis von 929kEUR ist das von uns erwartete Mindestgebot, da der Grundstückswert gemäß aktuellem Bodenrichtwert allein bei ca. 1 Mio. Euro liegt und die Renovierungskosten aufgrund der bereits erfolgten energetischen Sanierung überschaubar sind.

Ernsthafte Kaufangebote sollten nach Besichtigung bis spätestens 31.07.2026 abgegeben werden. Es können sowohl höhere als auch niedrigere Gebote abgegeben werden, als der in dieser Anzeige genannte Mindestpreis. Die Verkäufer behalten sich ausdrücklich vor den Kauf abzuwickeln, sobald mit einem ernsthaften Kaufinteressenten Einigkeit erzielt ist. Daher gibt es weder einen Rechtsanspruch auf die Dauer dieses Bieterverfahrens noch erhält die Person, die das höchste Gebot abgegeben hat, einen automatischen Zuschlag.

## Lage

Das Wohngebiet Steinern Kreuz / Marienhöhe zählt zu Recht zu den begehrtesten und privilegierten Wohnlagen in Darmstadt. Der nahe gelegene Prinzenberg mit seinen Streuobstwiesen und das Waldgebiet am Ludwigsturm laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein. Gleichwohl sind Ärzte, alle Einkaufsmöglichkeiten und Bildungsreinrichtungen für alle

Altersstufen in der Nähe vorhanden. Dabei zeichnet sich diese Lage sowohl durch gute Anbindung an die Innenstadt und den Ortskern von Eberstadt als auch die Autobahnen A5 und A67 aus. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig in 5-10 min 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	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



02\_Hauseingang Ansicht Ost

# Exposé - Galerie



03\_EG Wohn/Essbereich



04\_Terrasse mit Freisitz

# Exposé - Galerie



05\_Ansicht West



06\_EG Diele

# Exposé - Galerie



07\_EG Wohn/Essbereich 2



08\_EG Küche

# Exposé - Galerie



09\_Gäste WC EG



10\_Flur EG

# Exposé - Galerie



11\_Bad groß EG



12\_EG Eltern

# Exposé - Galerie



13\_EG KiZi 01&02



14\_EG KiZi 03

# Exposé - Galerie



15\_Flur UG



16\_Klavierzimmer UG

# Exposé - Galerie



17\_Gästezimmer UG



18\_Gästebad UG

# Exposé - Galerie



19\_Arbeitszimmer UG



20\_Hobbyraum UG

# Exposé - Galerie



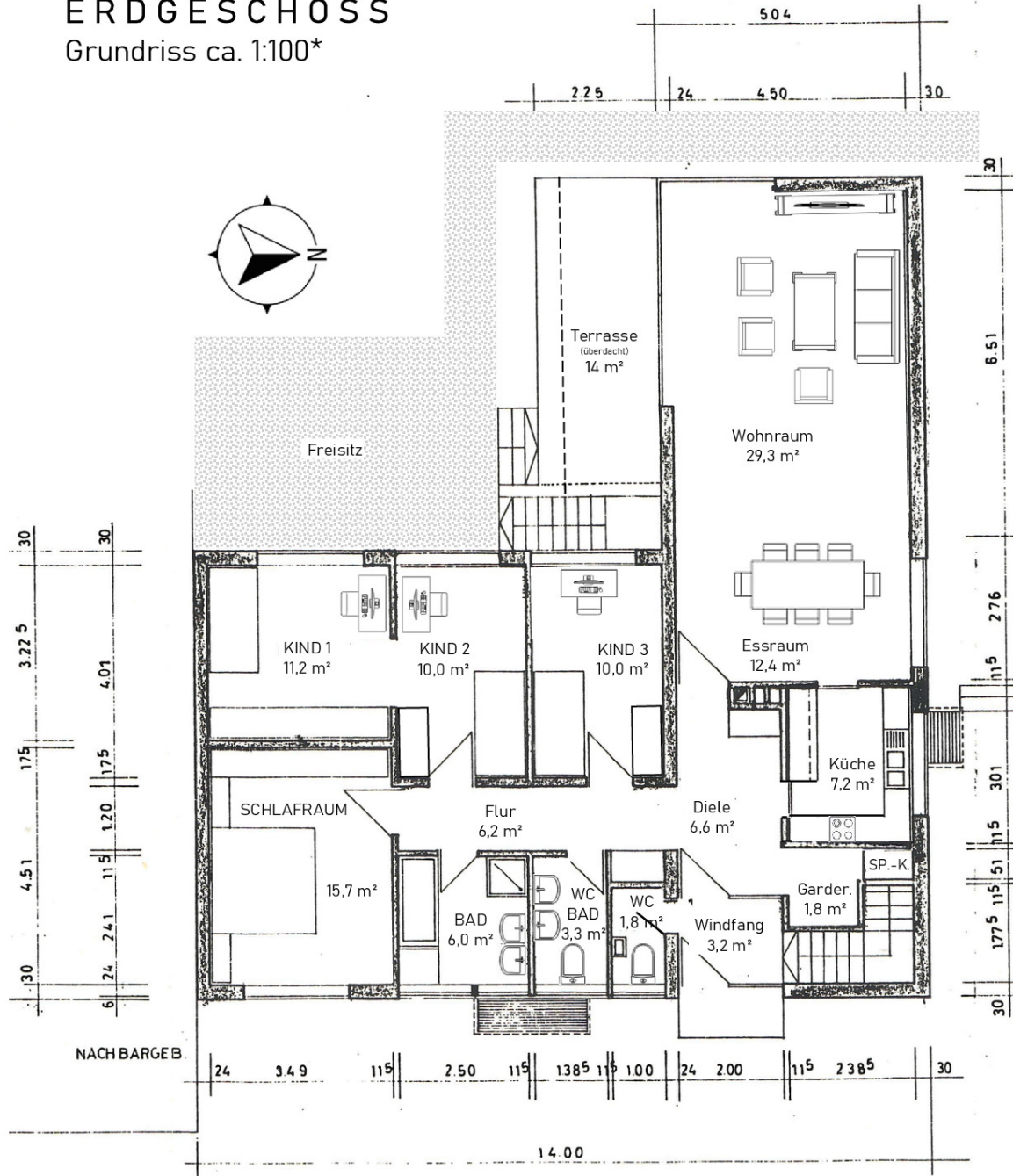
21\_Ansicht Fußweg

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS

### ERDGESCHOSS

Grundriss ca. 1:100\*



\* Sämtliche Maße und Zahlenangaben sind dem Architektenplan entnommen, werden aber nicht als Baumerkmal garantiert. Die Bezeichnung der Räume entspricht der letzten Nutzung.

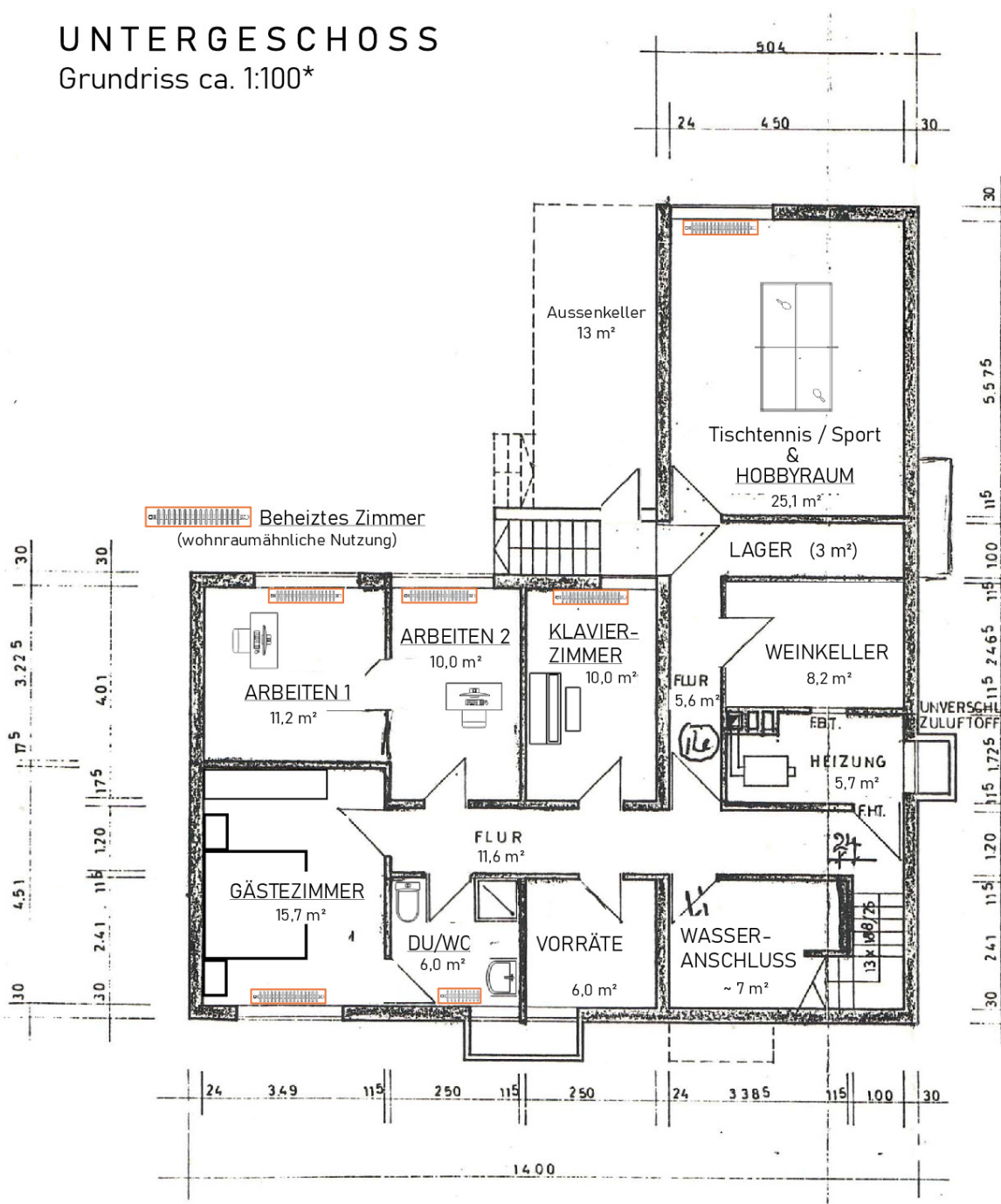
EFH Am Steinern Kreuz 16 – 64297 Darmstadt-Eberstadt

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS

### UNTERGESCHOSS

Grundriss ca. 1:100\*



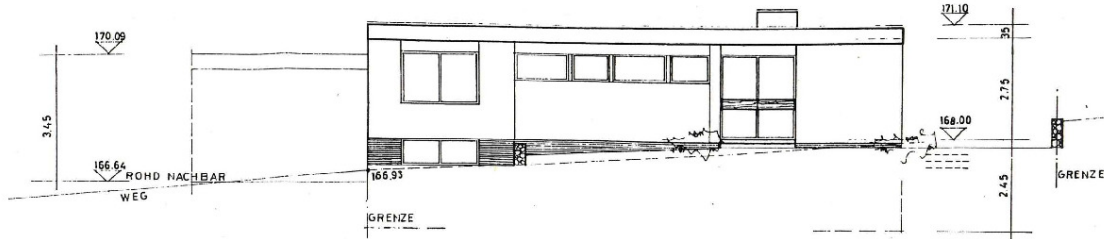
\* Sämtliche Maße und Zahlenangaben sind dem Architektenplan entnommen, werden aber nicht als Baumerkmal garantiert. Die Bezeichnung der Räume entspricht der letzten Nutzung.

EFH Am Steinern Kreuz 16 - 64297 Darmstadt-Eberstadt

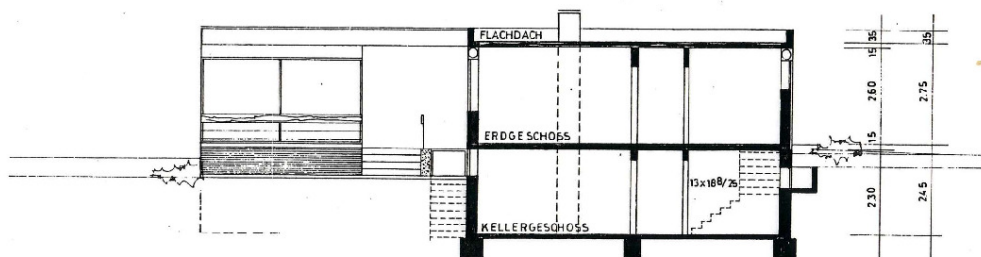
# Exposé - Grundrisse

## ANSICHTEN + SCHNITT

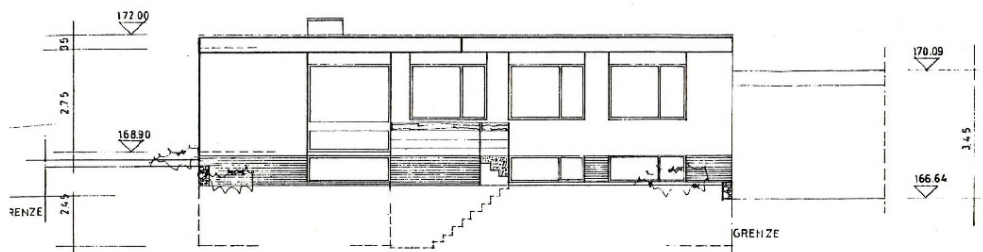
### ANSICHT OST (Eingang)



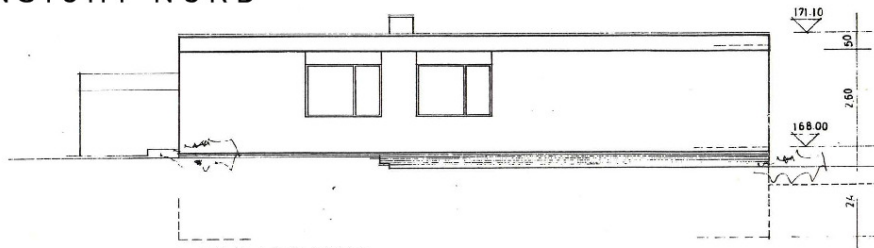
### ANSICHT SÜD (überdachte Terrasse) & SCHNITT



### ANSICHT WEST (vom Garten)



### ANSICHT NORD

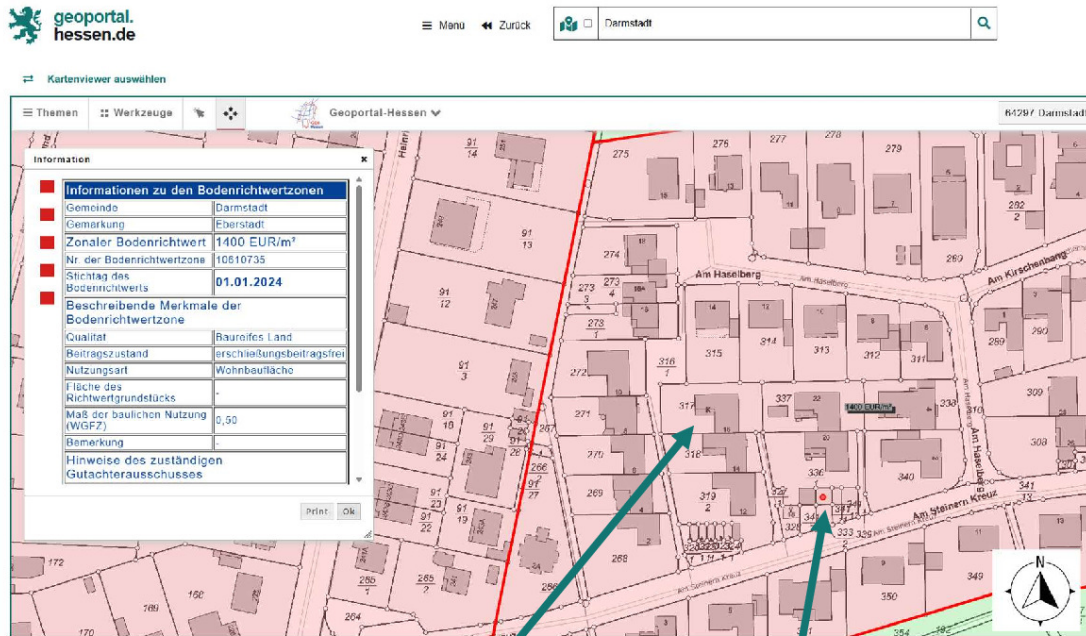


\* Sämtliche Maße und Zahlenangaben sind dem Architektenplan entnommen, werden aber nicht als Baumerkmal garantiert. Auf den Ansichten ist nicht der aktuelle Dachaufbau als gedämmtes Dach mit Attikaverblendung abgebildet

EFH Am Steinern Kreuz 16 – 64297 Darmstadt-Eberstadt

# Exposé - Grundrisse

## GRUNDSTÜCKSGRÖSSE/BODENRICHTWERT



Wohnhaus

Doppelgarage

Flurstücksinformation		
Attributname	Werte	
Regierungspräsidium	Darmstadt	
Kreis	Kreisfreie Stadt Darmstadt	
Gemeinde	Darmstadt	
Gemarkung	Eberstadt	
Flur	21	
Flurstück	Zähler	Nenner
	317	
Amtliche Fläche	647 m <sup>2</sup>	
Aktualität	2025/07/14	
Lagebezeichnung	Am Steinern Kreuz 16	

Flurstücksinformation		
Attributname	Werte	
Regierungspräsidium	Darmstadt	
Kreis	Kreisfreie Stadt Darmstadt	
Gemeinde	Darmstadt	
Gemarkung	Eberstadt	
Flur	21	
Flurstück	Zähler	Nenner
	333	2
Amtliche Fläche	81 m <sup>2</sup>	
Aktualität	2025/07/14	
Lagebezeichnung	Am Steinern Kreuz	

Bodenrichtwert Hessen: 728 m<sup>2</sup> x 1400 €/m<sup>2</sup> ergibt ca. 1 m€ Grundstückswert

EFH Am Steinern Kreuz 16 – 64297 Darmstadt-Eberstadt

# Exposé - Anhänge

## 1. Energiebedarfsausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 23.03.2036

Registriernummer: HE-2026-006294180

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Am Steinern Kreuz 16, 64297 Darmstadt		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1967		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2023		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	198 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>2</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>2</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>4</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 <input type="checkbox"/> (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)

energy  
ausweis



GreenPurpose e.K.  
Dr. C. Straka, Energieberater  
Kaiser-Joseph-Str. 254  
79098 Freiburg im Breisgau

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.03.2026

<sup>1</sup>nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup>Klimaanlagen 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

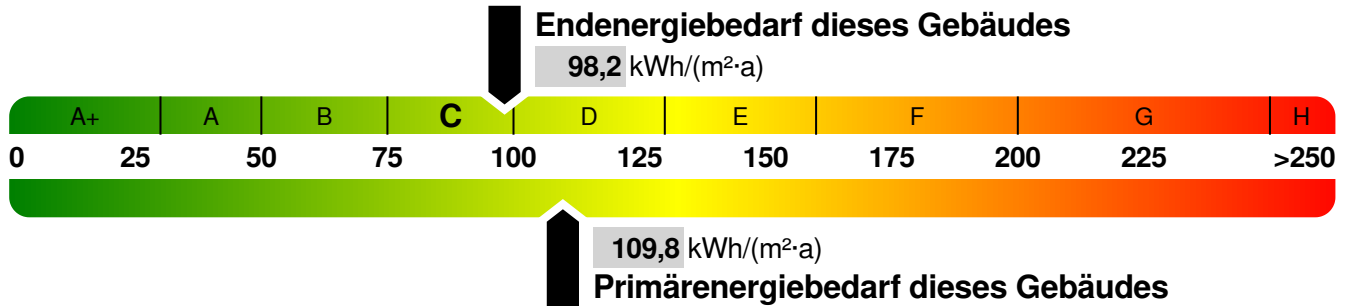
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2026-006294180

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 24,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

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

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

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

98,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</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:

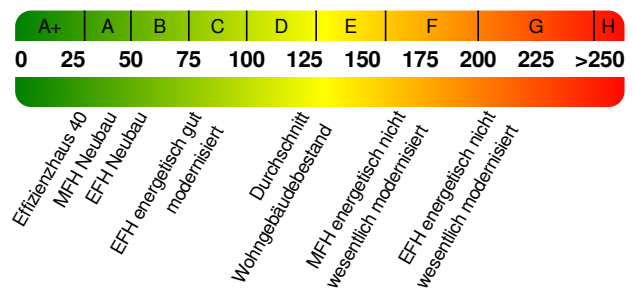
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>4</sup> :	Anteil EE <sup>5</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>5</sup> aller Anlagen <sup>6</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe<sup>7</sup>:</b>			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>8</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>9</sup> :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<b>Summe<sup>7</sup>:</b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>6</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>7</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>8</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>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>4</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>5</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

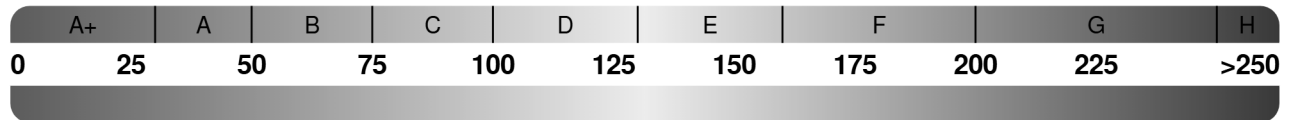
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

## Energieverbrauch

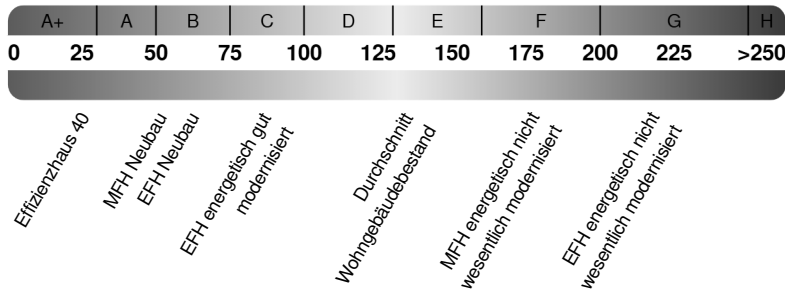


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

## Vergleichswerte Endenergie <sup>2</sup>



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.

<sup>1</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# 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 Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. 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.