

# Exposé

## Landhaus in Krummhörn

**Exklusives Wohnen & Arbeiten, 3 Suiten, barrierefrei,  
Nordseeküste**



Objekt-Nr. OM-444995

### Landhaus

Vermietung: **2.640 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Cambeis

26736 Krummhörn  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1768
Grundstücksfläche	440,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	5,00
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Mietsicherheit	6.000 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives, kernsaniertes Historienhaus (16. Jh.) – ideal für Wohnen & Arbeiten, 3 Suiten, barrierefrei, nahe Nordsee

---

### Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Immobilie mit seltenem Raumkonzept:

Diese ca. 220 m<sup>2</sup> große, barrierefreie Wohneinheit bietet mit drei separaten Suiten, jeweils mit eigenem Bad en suite, ideale Voraussetzungen für flexibles Wohnen auf hohem Niveau.

Das ursprünglich im 16. Jahrhundert errichtete Anwesen wurde in den letzten fünf Jahren umfassend und hochwertig kernsaniert. Dabei wurde besonderer Wert auf die Verbindung von historischem Charme und modernem Wohnkomfort gelegt.

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht sowohl großzügiges Wohnen als auch eine klare Trennung einzelner Bereiche – ideal für Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren oder gemeinschaftlich mit hoher Privatsphäre leben möchten.

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei und kann auf Wunsch vollständig möbliert übernommen werden.

---

### Ausstattung

- ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
  - barrierefreies Wohnkonzept
  - drei großzügige Suiten, jeweils mit eigenem Bad en suite
  - modern ausgestattete Badezimmer mit Fußbodenheizung
  - umfassende Kernsanierung inkl. aller Leitungen
  - hochwertige und geschmackvolle Ausstattung
  - zwei Terrassen für entspannte Stunden im Freien
  - Stellplatz direkt am Haus
  - Energieeffizienzklasse C
  - optional vollständig möbliert
- 

### Besonderheiten / Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie ist kein klassisches Einfamilienhaus, sondern bietet vielseitige Nutzungsperspektiven:

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Perfekt für Selbstständige, Freiberufler oder Homeoffice mit klar getrennten Bereichen.

Praxis / Coaching / Atelier

Die Raumaufteilung eignet sich ideal für eine teilgewerbliche Nutzung.

Mehrgenerationenwohnen oder 2–3 Parteien

Durch die drei separaten Suiten und Bäder auch optimal für mehrere Personen oder Haushalte geeignet.

## Ausstattung

Ergänzende Nutzungsmöglichkeit

Im Objekt befinden sich zusätzlich separate Ferieneinheiten (FEWO), die bei Bedarf optional angemietet werden können.

Dies bietet insbesondere für Selbstständige, Praxisbetreiber oder Unternehmen interessante Möglichkeiten – beispielsweise zur Unterbringung von Gästen, Klienten oder Mitarbeitern.

Die Nutzung erfolgt getrennt vom Hauptwohnbereich, sodass die Privatsphäre gewahrt bleibt.

---

Sonstiges

Die Immobilie wird aktuell zur Vermietung angeboten.

Bei entsprechendem Interesse besteht alternativ die Möglichkeit eines Erwerbs.

Kaufpreis: 538.000 €

Im Verhältnis zur Wohnfläche und der hochwertigen Kernsanierung ergibt sich ein attraktiver Quadratmeterpreis von ca. 2.450 €/m<sup>2</sup>.

---

Kontakt

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Gerne stellen wir weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Mietkonditionen

Kaltmiete: 2.640 € / Monat (ca. 12 €/m<sup>2</sup>)

Möbliierungszuschlag (optional): 300 € / Monat

Gesamtmiete (möbliert): 2.940 € / Monat zzgl. Nebenkosten

---

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Grimersum (Krummhörn), einer ruhigen und naturnahen Lage nahe der Nordseeküste.

Die Umgebung bietet:

- weite Landschaften und viel Ruhe
- hohe Lebensqualität
- Nähe zur Nordsee
- ideale Bedingungen für entspanntes Wohnen und konzentriertes Arbeiten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



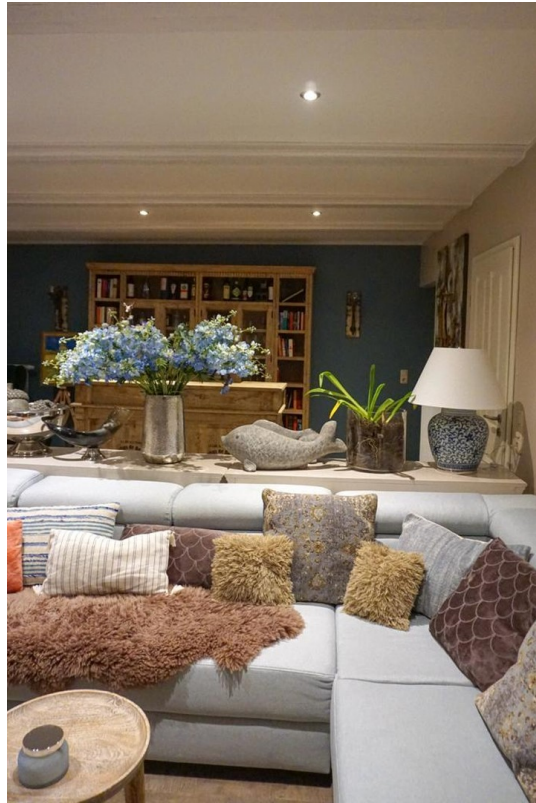
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



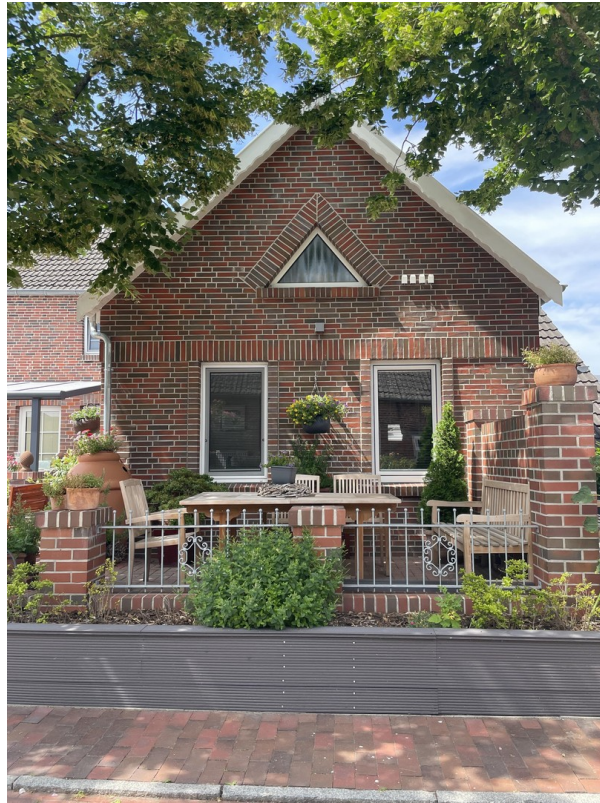
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



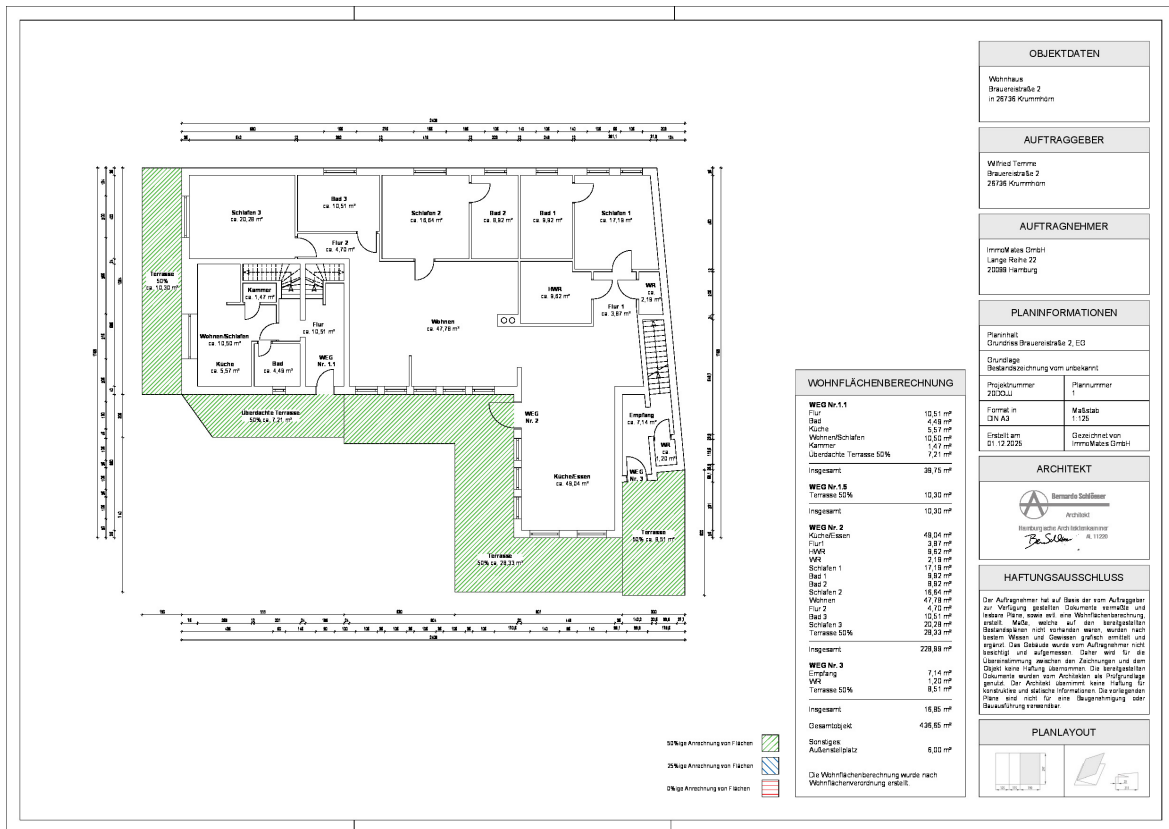
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**OBJEKTDATEN**

Wohnhaus  
Brauerstraße 2  
in 20358 Kummern

**AUFTRAGGEBER**

Winkel Forme  
Brauerstraße 2  
20358 Kummern

**AUFTRAGNEHMER**

ImmMo Mak GmbH  
Lange Reihe 22  
20259 Hamburg

**PLANINFORMATIONEN**

Planname:  
Grundriss Brauerstraße 2, EG  
Grundlage:  
Bestandszeichnung vom unbekannt

Projektanummer 202001	Plannummer 1
Formel Nr. 23N-03	Maßstab 1:120
Erstellt am 01.12.2025	Geschrieben von ImmMo Mak GmbH

**ARCHITEKT**

Bernardo Süßbauer  
Architekt  
Hauptstadt Architekturbüro  
A. 11008  
Bernardo Süßbauer

**HAFTUNGSAUSSCHESS**

Der Auftragnehmer hat auf Basis der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Dokumente (Grundriss und weitere Pläne) sowie mit einer Wohnflächenberechnung gemäß Maßstab 1:120 auf den bereitgestellten Bestandszeichnungen erstellt. Hierbei sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft, ermittelt und eingezeichnet. Die Genauigkeit dieser Angaben ist nicht beschränkt und aufpassen. Daher wird für die Übereinstimmung zwischen den Zeichnungen und dem Objekt keine Haftung übernommen. Die bereitgestellten Dokumente werden vom Architekten als Maßstab 1:120 genau. Der Architekt übernimmt keine Haftung für unvollständige oder unrichtige Informationen. Die bereitgestellten Pläne sind nicht für eine Baugenehmigung oder Bauausführung genehmigt.

**PLANLAYOUT**

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 13.03.2034

Registriernummer: NI-2024-004992087

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Brauereistraße 2 26736 Krummhörn		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1800 San 2023		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	733,3 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)



fon 040 - 209339858  
fax 040 - 209339859  
www.ib-cornelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

  
Dipl.-Ing. (FH)  
47117  
Ausstellungsbis: 14.03.2024  
INGENIEURKAMMER NIEDERSACHSEN  
WUKFSVERFAHREN

<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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004992087

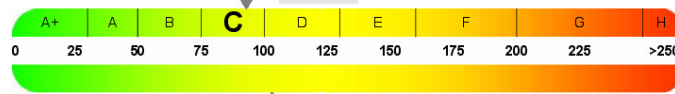
2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

93,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



103,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 103,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 100,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>1</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 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]

93,0 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 § 71 b bis h GEG<sup>4</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
  - Wärmepumpe (§ 71 c)
  - Stromdirektheizung (§ 71 d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71 e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71 f, g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 i)
  - 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 Wärmerbereitstellung <sup>5</sup>	Anteil der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<b>Summe<sup>8</sup></b>			%

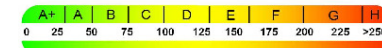
Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
<b>Summe<sup>8</sup></b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

<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 Wärmerbereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmerbereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

### 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>4</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>5</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>6</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>7</sup> Anteil EE an der Wärmerbereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

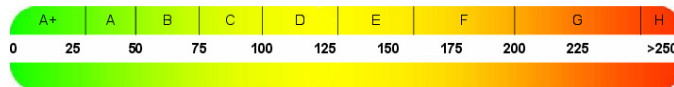
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-004992087

3

### Energieverbrauch

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



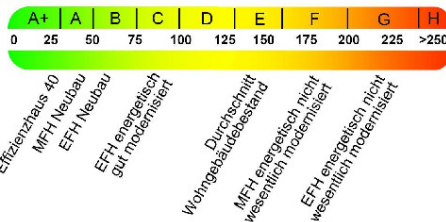
### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

#### 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

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-004992087

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	Heizung	Zusätzlich Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix	<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:

RJ

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

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

# Exposé - Grundrisse

## 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 § 78 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

Angabe 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 Warmbereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Warmbereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Berechnungen 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