

# Exposé

## Maisonette in Hermsdorf Thüringen

### Wohnen mit Seele-stilvolle Maisonette mit Balkon und Garten-neu!



Objekt-Nr. OM-445887

### Maisonette

Vermietung: **1.230 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daisy Opel

Lessingstraße 6  
07629 Hermsdorf Thüringen  
Thüringen  
Deutschland

|                   |                       |                |                     |
|-------------------|-----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr           | 1928                  | Mietsicherheit | 3.690 €             |
| Etagen            | 2                     | Übernahme      | Nach Vereinbarung   |
| Zimmer            | 4,00                  | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche        | 123,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1                   |
| Nutzfläche        | 530,00 m <sup>2</sup> | Etage          | 1. OG               |
| Energieträger     | Öl                    | Stellplätze    | 1                   |
| Summe Nebenkosten | 250 €                 | Heizung        | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen mit Seele – stilvolle Maisonette mit Balkon und Garten

Manchmal betritt man eine Wohnung – und spürt sofort:

Hier möchte ich bleiben! Das ist es...

Diese außergewöhnliche und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Maisonette im Obergeschoss eines gepflegten Duplex-Hauses in Hermsdorf ist genau so ein Ort.

Freigelegte Holzdielen, warm geöltes Parkett, Naturstein und eine moderne, atmungsaktive Wandgestaltung erzählen von Wertigkeit und Natürlichkeit. Die 2026 umfassend sanierte Wohnung verbindet zeitgemäßen Komfort mit ehrlichen Materialien und schafft ein Wohngefühl voller Wärme und Charakter.

Das besondere Badezimmer mit Fußbodenheizung wird zur privaten Wohlfühloase. Lehm und Kalk treffen auf Marmor, Schiefer und Altholz.

Die helle, modern ausgestattete Küche überzeugt mit klarer Funktionalität und stilvollem Komfort. Ein breites Cerankochfeld bietet viel Platz für entspanntes und kreatives Kochen, während Kühl-Gefrierkombi, Mikrowellen-Backofen und Spülmaschine den Alltag effizient und unkompliziert gestalten. Ein Raum, der Genuss und Geselligkeit selbstverständlich verbindet.

Der ruhige Balkon mit Blick in den Garten lädt zum Entspannen ein. Hinter dem Haus erwartet Sie eine grüne Oase mit Gewächshaus und überdachtem Grillplatz – ideal für Gartenliebhaber oder alle, die einfach abschalten möchten.

Ein Kellerraum und zwei Dachbodenkammern schaffen großzügigen Stauraum. Beheizt wird über eine Ölheizung. Heizung und Warmwasser werden nachhaltig durch Solarthermie unterstützt.

Ein Stellplatz für Waschmaschine steht im Keller zur Verfügung.

Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach wohnen, sondern ankommen möchten.

## Ausstattung

Beeck Farben in Kombination mit mineralischem Putz tragen zu einem angenehmen Wohnklima bei, da sie mineralisch, offenporig und feuchtigkeitsregulierend sind. Sie sind frei von Lösemitteln, Weichmachern und Konservierungsmitteln.

Die Kombination aus natürlicher Wandgestaltung und hochwertigem Holzboden schafft eine warme, wohnliche Atmosphäre mit hohem Komfort.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein Stellplatz für das Auto im Hof ist nutzbar, Bewohnerparkausweis kann bei der Stadt beantragt werden, um auf der Straße ohne Zeitbeschränkung zu parken.

Mit der Beauftragung einer Wohnungsgesellschaft steht ein Ansprechpartner zur Verfügung, der sich um alle Belange kurzfristig kümmert und jährlich eine NK Abrechnung erstellt, welche mit aktuellem Verbrauch online einsehbar ist.

Melden Sie sich gern, falls noch Fragen offen geblieben sind!

## Lage

Hermsdorf, gelegen im Saale-Holzland-Kreis, bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar.

Der Bahnhof ist zu Fuß ca. 5 Minuten zu entfernt und somit die Anbindung nach Jena, Gera, Erfurt, Weimar... kein Thema.

Mit dem Auto sind Sie vom Hermsdorfer Kreuz in alle Richtungen (A4/A9) flexibel unterwegs, nur die Geschwindigkeitskontrollen sollte man nicht aus dem Auge verlieren ;-) ! Akustisch sind die Autobahnen kaum wahrzunehmen.

Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein, mit Parks und Erholungsgebieten in der Nähe wie z.B. Zeitzgrund und Mühlthal.

In Thüringen, wie in Hermsdorf, gibt es Regelschulen, welche Haupt-und Realschulabschlüsse bieten, sowie eine Grundschule und ein Gymnasium.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blumenfenster

# Exposé - Galerie



Balkon zum Garten



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Eingang Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Exklusiver Boden mit FBH

# Exposé - Galerie



Blick Bad in den Garten



Blick aus Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlaf-oder Esszimmer



Schlaf-oder Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Aufgang ins DG

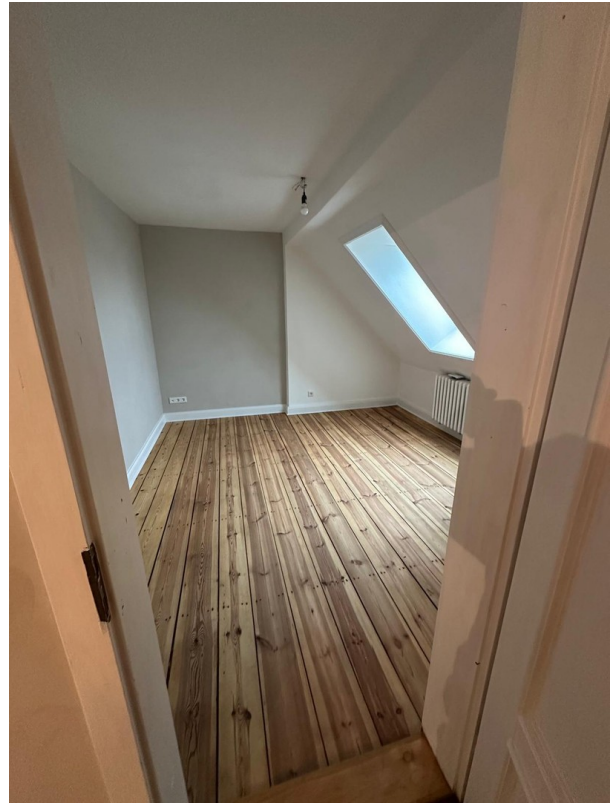


DG Zugang Zimmer+ Boden

# Exposé - Galerie



Mansarde 1 zur Straße



Mansarde 2 zum Garten



Dachboden

# Exposé - Galerie



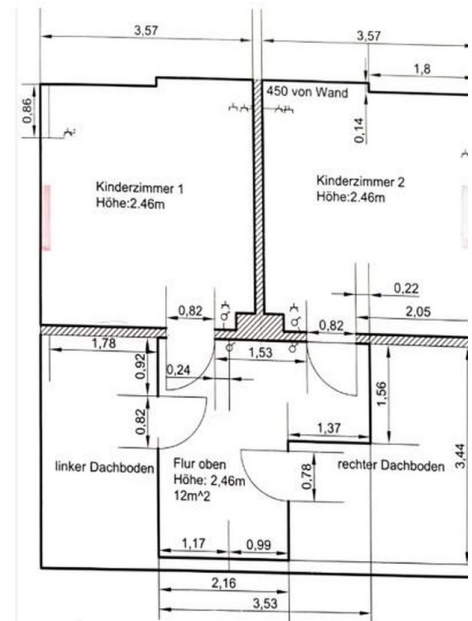
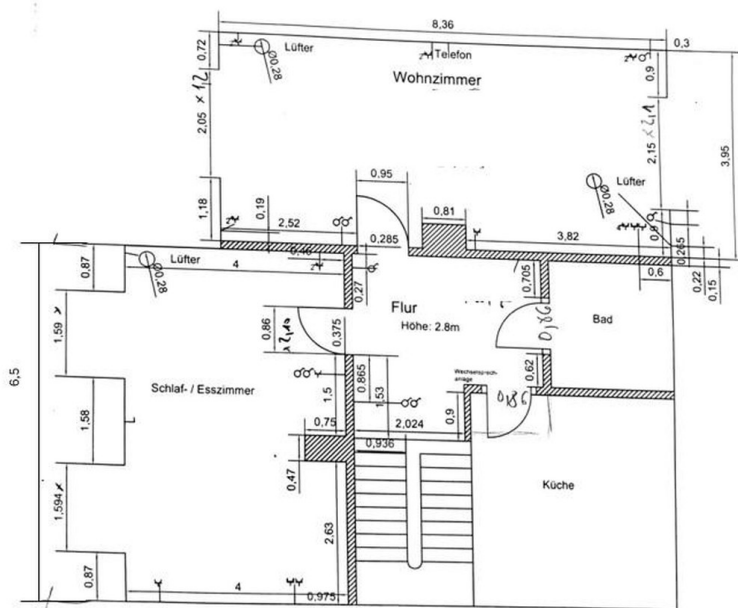
Garten



Einfahrt Hof

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 27.02.2036

Registriernummer: TH-2026-006244210

1

## Gebäude

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| Gebäudetyp  | Zweifamilienhaus, einseitig angebaut  |  |  |
| Adresse   | Lessingstraße 6<br>07629 Hermsdorf  |  |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude  |  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1928  |  |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 2010  |  |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 2   |  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 309   | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt  |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Heizöl EL   |  |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Heizöl EL   |  |   |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art: Umweltwärme, Solarthermie  | Verwendung: Heizung, Warmwasser  |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |   |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte         | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme   |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:  |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf     | <input type="checkbox"/> Modernisierung<br>(Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)                            |   |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Ute Jaroch  
Dipl.-Phys.  
Eisenberger Straße 57  
07629 Hermsdorf



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 27.02.2026

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

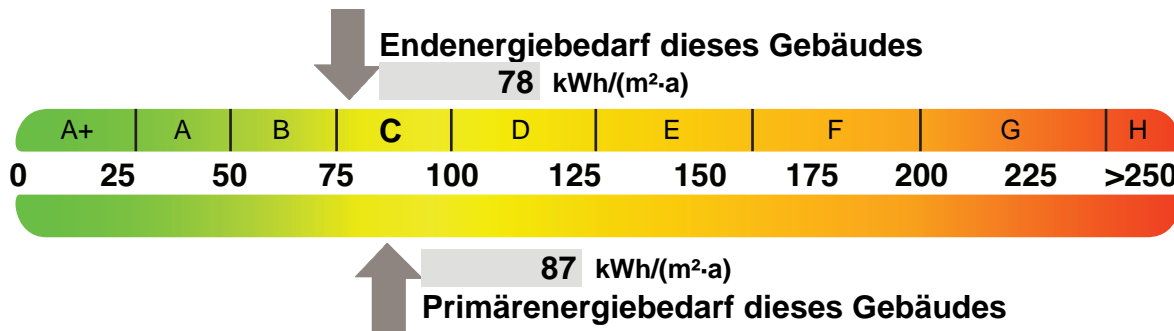
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: TH-2026-006244210

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 24,55 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

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

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

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

78 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:

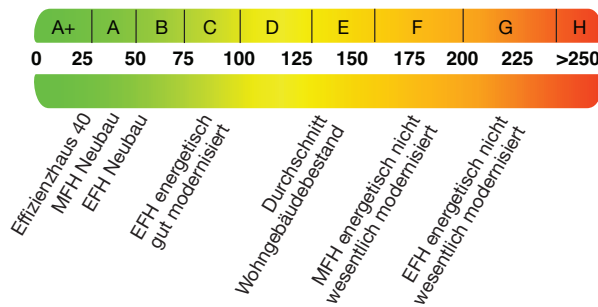
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> : | Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage: | Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> : |
|-------------------------------|---|--|---|
| <input type="text"/>          | <input type="text"/> %                    | <input type="text"/> %                   | <input type="text"/> %                              |
| <input type="text"/>          | <input type="text"/> %                    | <input type="text"/> %                   | <input type="text"/> %                              |
| Summe <sup>8</sup> :          |   |  | <input type="text"/> %                              |

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

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE <sup>10</sup> : |                        |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|
| <input type="text"/>          | <input type="text"/> %    |                        |
| <input type="text"/>          | <input type="text"/> %    |                        |
| Summe <sup>8</sup> :          |                           | <input type="text"/> % |

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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen 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

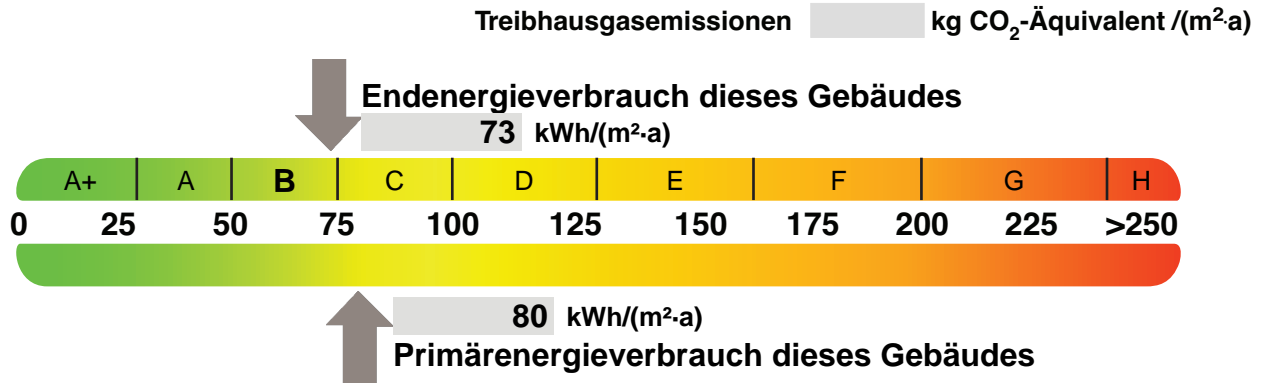
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: TH-2026-006244210

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

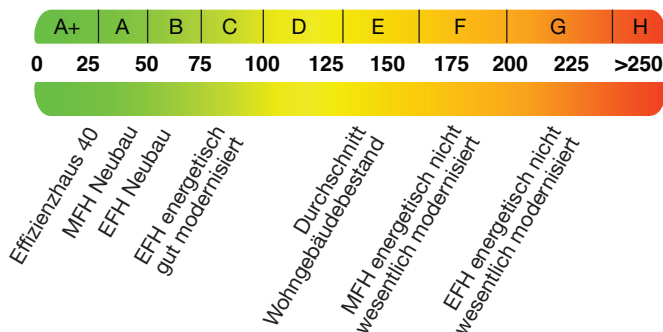
73 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energiever-<br>brauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
| 29.08.2022 | 28.08.2023 | Heizöl                     | 1,1                           | 23.000                         | 6.848                         | 16.152                     | 1,05             |
| 29.08.2023 | 24.01.2025 | Heizöl                     | 1,1                           | 28.980                         | 9.643                         | 19.337                     | 1,05             |
| 25.01.2025 | 20.02.2026 | Heizöl                     | 1,1                           | 24.000                         | 7.355                         | 16.645                     | 1,05             |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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> 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: TH-2026-006244210

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 |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |   |

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

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

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 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 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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