

Exposé

Mehrfamilienhaus in Meschede

Vielseitiges Mehrgenerationenhaus im schönen Wennetal



Objekt-Nr. OM-449488

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Pfahl

59872 Meschede
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	610,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	228,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	155,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige, massiv gebaute Ein- bis Dreifamilienhaus in Wennemen bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Wohnen und Natur perfekt zu verbinden. Das Haus ist von wunderschönem Grün umgeben und bietet Ihnen beeindruckende Ausblicke in die Natur.

Die Highlights auf einen Blick:

Vielseitige Nutzung: Mit Platz für 1-3 Familien eignet sich die Immobilie ideal als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung.

Provisionsfreier Erwerb: Sie kaufen direkt vom Eigentümer und sparen die Maklergebühren.

Massive Substanz & Digitale Planung: Das Haus (Baujahr 1972) überzeugt durch seine solide Bauweise. Dank vorhandener digitaler Pläne lassen sich anstehende Modernisierungen präzise und einfach planen.

Großzügige Außenanlagen: Ein schöner Garten sowie eigene Terrassen und Balkone für die Wohneinheiten laden zum Entspannen ein. Eine zusätzliche große Gemeinschaftsterrasse bietet den perfekten Platz für Feiern, Grillabende und zur Anlage von Hochbeeten.

Sanierung mit staatlichem Bonus: Ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) liegt bereits vor. Dies sichert Ihnen nicht nur 5 % zusätzliche Förderung auf energetische Maßnahmen, sondern verdoppelt auch die Grenze der förderfähigen Kosten auf 60.000 € pro Wohneinheit und Jahr.

Obwohl das Haus sanierungsbedürftig ist (insbesondere Bäder und Fenster), bietet es durch den iSFP und die digitale Planungsgrundlage die perfekte Basis, um Ihren Wohnraum nach modernsten energetischen Standards zu realisieren.

Ausstattung

Die Immobilie ist technisch gut gerüstet und bietet erhebliches Potenzial für künftige Kosteneinsparungen:

Zukunftssichere Energie: Das Haus verfügt über eine Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2013.

Ein besonderes Highlight ist die 10 kWp Photovoltaik-Anlage, die noch im Förderzeitraum liegt. Bei nachfolgender Selbstnutzung sind Energieersparnisse von 2.000 € bis 4.000 € denkbar. Übernahme durch separate Vereinbarung.

Des Weiteren bieten die Balkone/Terrassen durch Süd-West-Ausrichtung Potential für Balkon-Solar-Anlagen und Split-Klimageräte zum Kühlen und Heizen.

Wichtiger Hinweis zum Energieausweis: Der offizielle Bedarfswert liegt bei 278,5 kWh/m²a. Bemerkenswert ist jedoch der tatsächlich erfasste Energieverbrauch, der mit nur 102,9 kWh/m²a weit darunter liegt und die Qualität der Bausubstanz und Technik unterstreicht.

Highspeed-Internet: Mit bis zu 1000 MBit via Kabel, 250 MBit/s über VDSL und 5G-Mobilfunkempfang ist das Haus ideal zur Unterhaltung und für Home-Office geeignet.

Ausgebaute Dachgeschoss-Wohnung: Mit guter Deckenhöhe (0,9 - 2,44m) und einem atemberaubenden Blick ins Wennetal.

Vollunterkellerung: Der Keller (6 Räume) mit einer guten Deckenhöhe von 2,14 m bietet viel Platz. Ein großer Raum lässt sich hervorragend als Werkstatt nutzen, zudem gibt es eine Waschküche mit Dusche und direktem Gartenzugang.

Nachhaltigkeit: Eine unterirdische Zisterne mit mehreren tausend Litern Kapazität kann für eine kostengünstige und ökologische Gartenbewässerung sorgen.

Parken: Es stehen drei Stellplätze vor den Garagen sowie weitere Parkmöglichkeiten direkt am Haus zur Verfügung. Zukünftige EV-Ladepunkte bieten sich aufgrund der PV-Anlage direkt an.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Hier wohnen Sie im idyllischen Wennetal, dort wo andere Urlaub machen, ohne auf eine erstklassige Anbindung zu verzichten.

Natur & Freizeit direkt vor der Tür: Die Lage in der Nähe der Ruhr, Wenne-Mündung und dem Hennesee bietet unzählige Erholungsmöglichkeiten. Wander- und Radwege (Sauerland-Radring, RuhrtalRadweg) sowie der Arnsberger Wald liegen in unmittelbarer Nähe.

Wintersportgebiete wie Winterberg und Willingen erreichen Sie in nur 45 Minuten. Im Ort gibt es den Sportverein TuS RW Wennemen.

Starke Infrastruktur: Trotz der naturnahen Lage sind die Wege kurz. Innerhalb von 5 km finden Sie Kitas, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Bäcker und Discounter.

Beste Anbindung: Die Autobahnauffahrt zur A46 ist schnell erreicht. Meschede liegt nur 10 Minuten entfernt, Arnsberg 20 Minuten und das Ruhrgebiet erreichen Sie in ca. 45 Minuten.

Lebendige Gemeinschaft: Wennemen zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft und ein aktives Dorfleben aus, unter anderem durch den Sportverein TuS RW Wennemen und den beliebten „Wennemer Treff“.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	278,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Von Nord-Ost

Exposé - Galerie



Nach Süd-West



Garten / Nach Süd-West

Exposé - Galerie



Garten / Nach Westen



Garten / Nach Osten

Exposé - Galerie



Terrasse OG / Nach Süd



Von Terrasse OG nach Osten

Exposé - Galerie



Von Terrasse OG nach Westen



Eingang und Garage 1

Exposé - Galerie



Treppenhaus; Zu Terrasse OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Essen OG



Essen OG / Nach Nord-West

Exposé - Galerie



Wohnen OG mit Zugang Balkon



Wohnen OG / Blick Kehling

Exposé - Galerie



Wohnen OG / Nach Süd-West



Wohnen OG / Nach Süd-West

Exposé - Galerie



Balkon OG



Kochen OG + Abstellkammer

Exposé - Galerie



Kochen OG / Nach Nord-Ost



Bad & WC OG mit Dusche+Wanne

Exposé - Galerie



Schlafen 1 OG



Schlafen 1 OG / Nach Süd-West

Exposé - Galerie



Schlafen 2 OG



Flur DG

Exposé - Galerie



Schlafen DG



Wohnen & Essen DG

Exposé - Galerie



Wohnen & Essen DG / Nord-West



Wohnen & Essen DG

Exposé - Galerie



Bad & WC DG mit Dusch-Wanne



Kochen DG

Exposé - Galerie



Kochen DG / Nach Osten



Eingang EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Essen EG & Wohnen EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG mit Terrassenzugang



Wohnen EG / Nach Süd-West

Exposé - Galerie



Terrasse EG / Nach Westen



Kochen EG mit Abstellkammer

Exposé - Galerie



Bad & WC EG mit Dusche + Wanne



Keller 1 KG

Exposé - Galerie



Büro KG



Keller 3 KG

Exposé - Galerie



Waschk. & Dusche mit Gartenzug.



Nach Süd-West von DG

Exposé - Galerie



Wennemen von Süd-West aus



Wennemer Treff. Dorfgemeinsch.

Exposé - Galerie



Ruhr nahe Wenne-Münd. 10 min

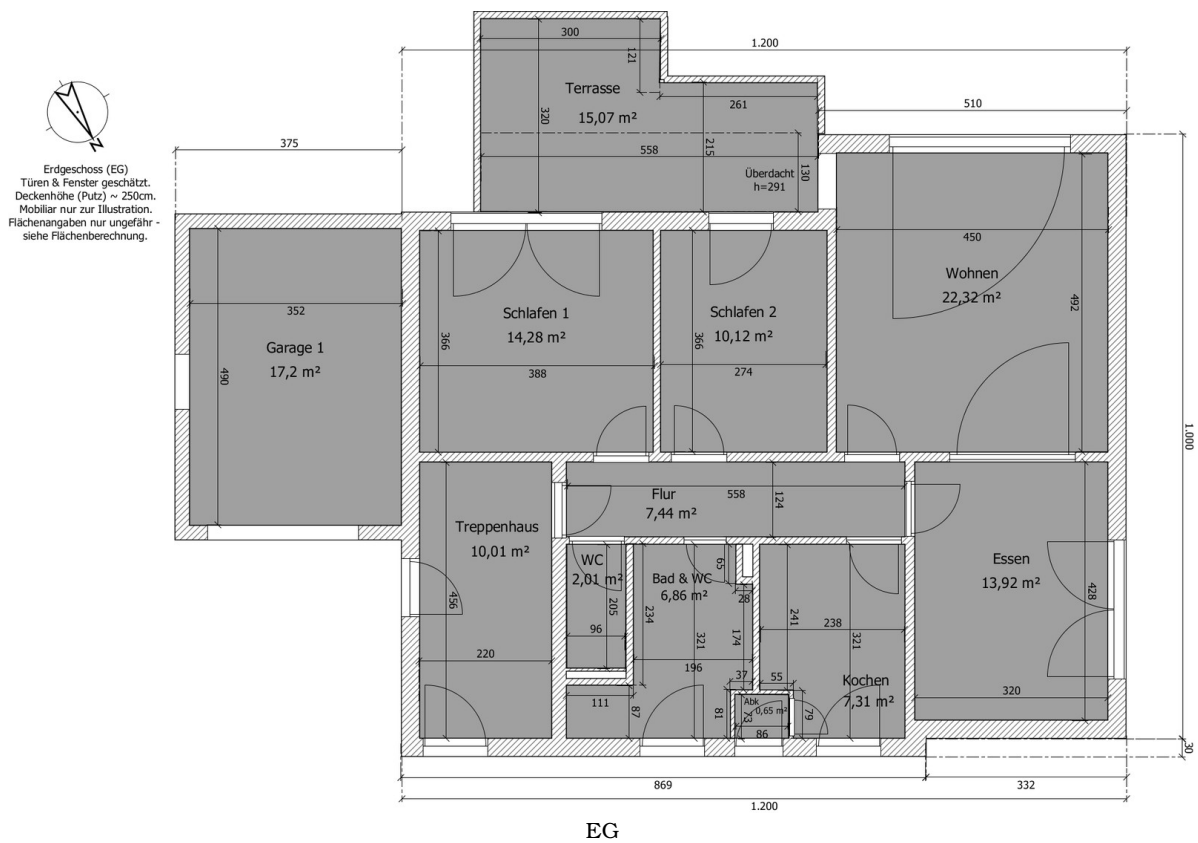


Sympathische Menschen & Natur

Exposé - Grundrisse



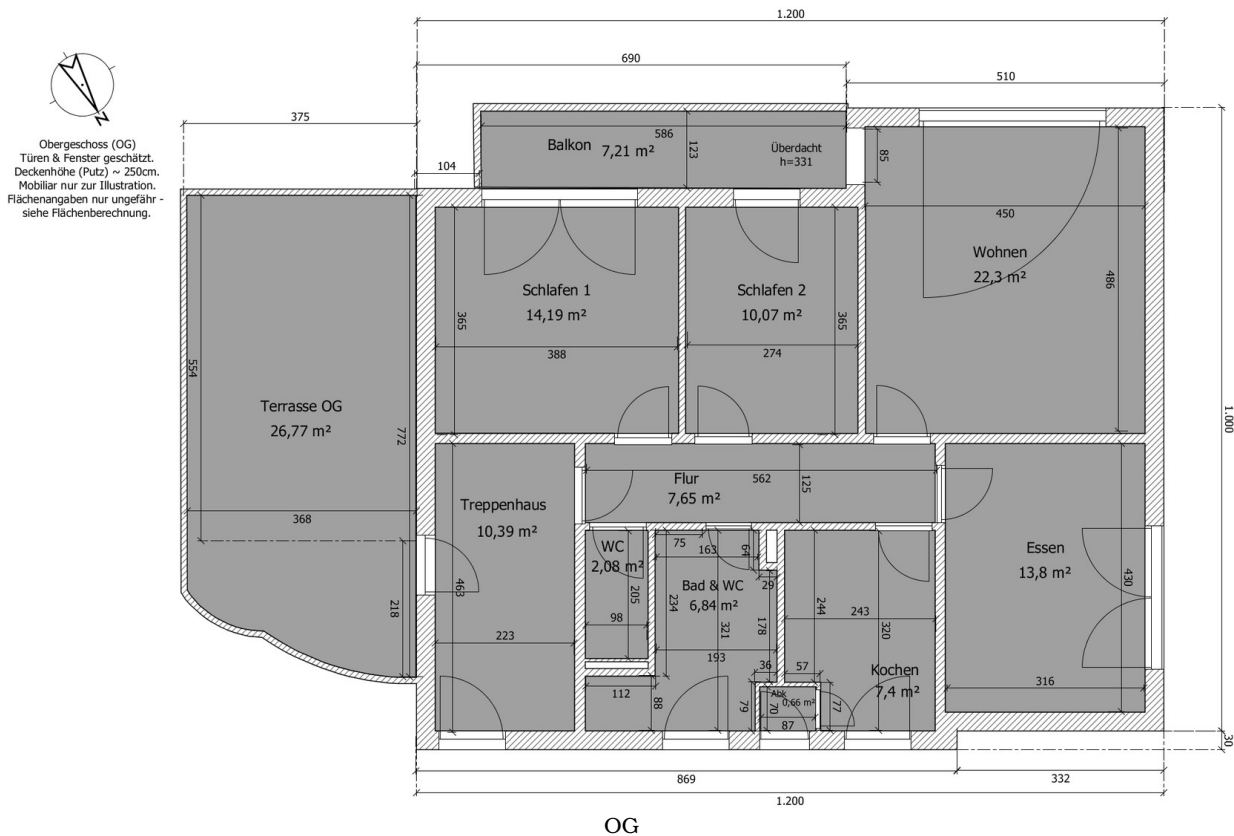
EG-Illustration



Exposé - Grundrisse



OG-Illustration



OG

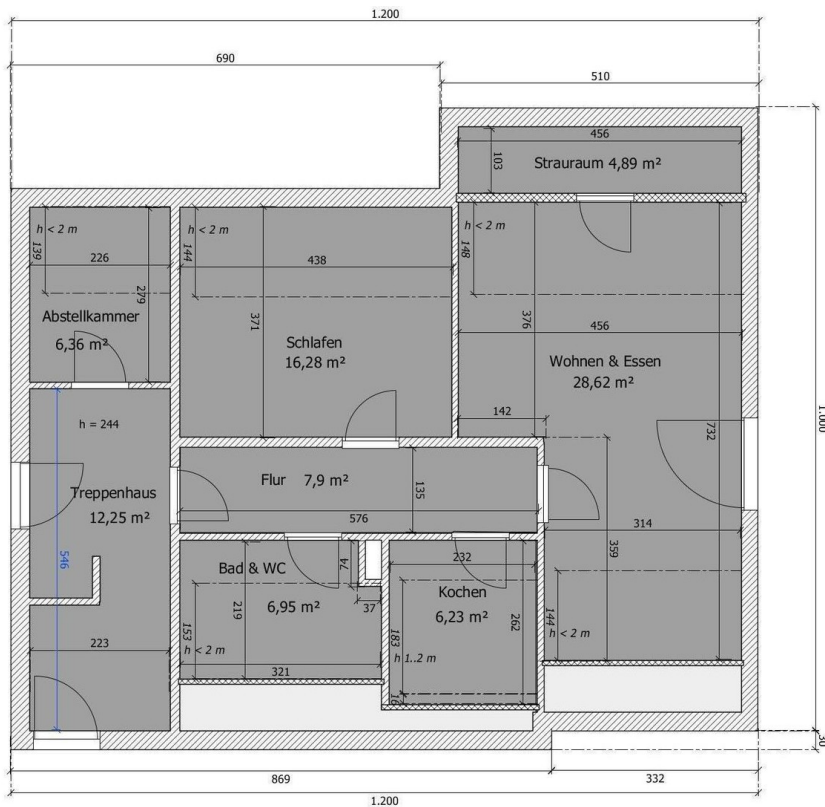
Exposé - Grundrisse



DG-Illustration

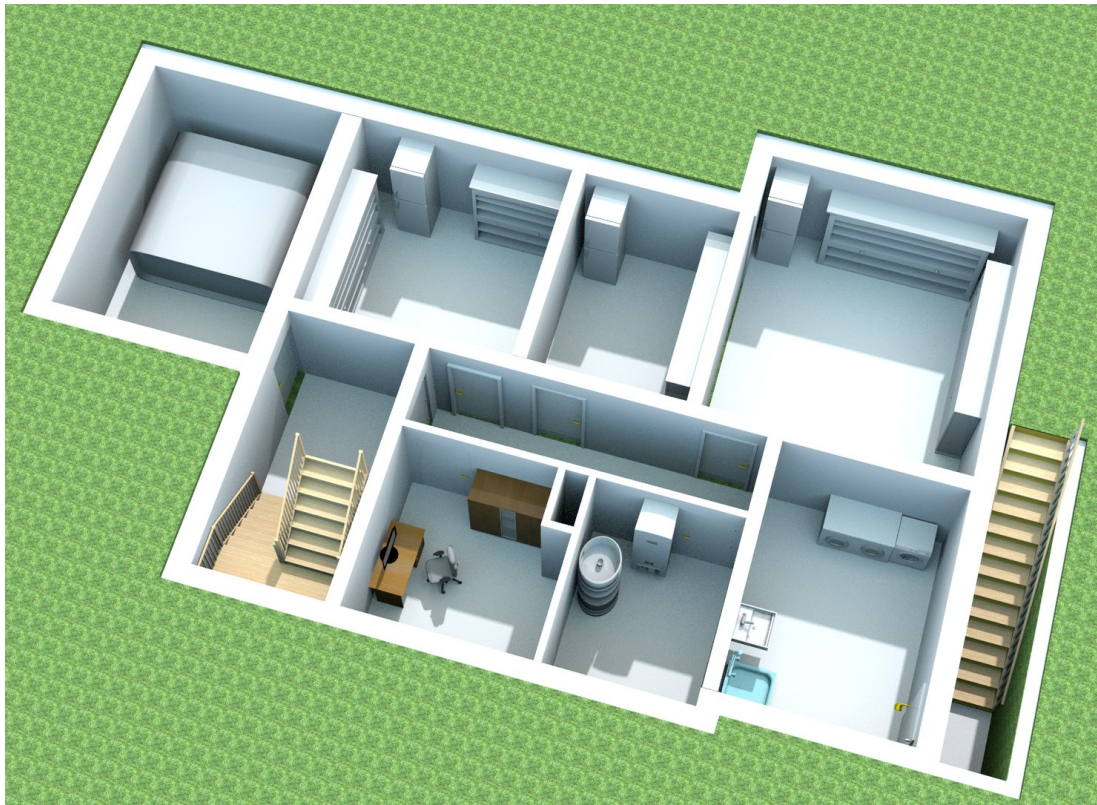


Dachgeschoss (DG)
Türen & Fenster geschätzt.
Dachfenster, Schrägen nicht dargestellt.
Deckenhöhe (Putz) = 90-214cm.
Möbilarbeiten nur zur Illustration.
Flächenangaben nur ungefähr -
siehe Flächenberechnung.

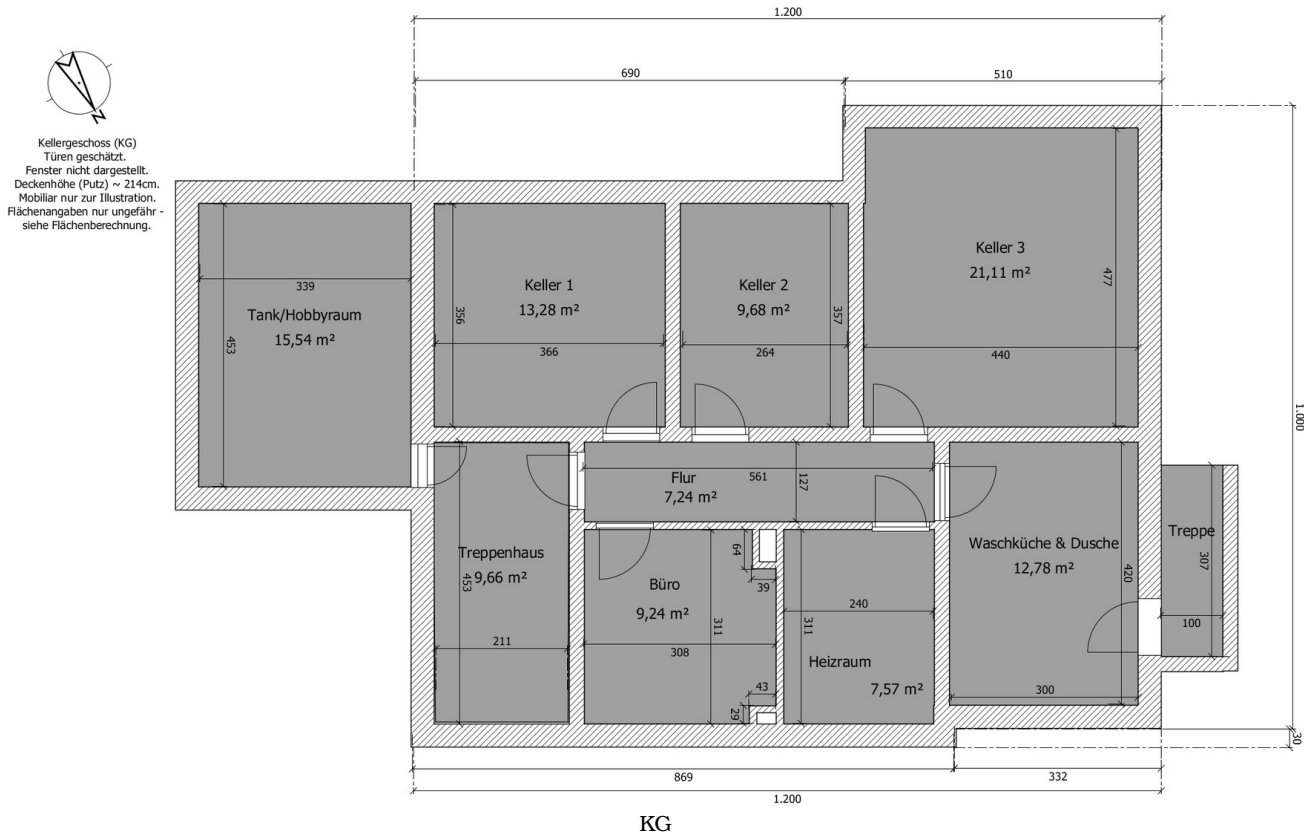


DG

Exposé - Grundrisse



KG-Illustration



Exposé - Anhänge

1. Flächenberechnung
2. Energieausweis (+Verbrauch S3)

Haus Wennemen Flächenberechnung & Übersicht

Grundstücksfläche m² 610

Geschoss	Wohnfläche m²	Nutzfläche m²	Sonstige m²	Zimmer Anzahl	davon Schlafzimmer	Bäder Anzahl
EG (Erdgeschoss)	88	25	53	4	2	1
OG (Obergeschoss)	88	39	26	4	2	1
DG (Dachgeschoss)	52	11	12	2	1	1
KG (Kellergeschoss)	0	81	24	0	0	0
Summe	228	155	116	10	5	3

Wohn + Nutzfläche m² 383

Im KG befinden sich 6 Kellerräume inkl. "Waschküche & Dusche" mit Gartenzugang und zzgl. Heizraum/Flur.

Berechnung Wohnfläche:

Ab 2m Höhe zu 100%; 1-2m zu 50%.

Überdachte Terrasse/Balkon (ruhig/gartenseite) zu 50%.

Berechnung Nutzfläche:

Ohne Heizraum, allgemeine Flure, Treppenhaus.

Inkl. Garagen, Terrassen/Balkone

Hinweis zu Zimmer-Anzahl:

Wohnräume ohne Küche/Bad/Abstellkammer/Flur/Terrasse/Balkon/etc.

Wohnung EG

Wohnfläche

Raum	WFL m2	Fläche zu 100% m2	Fläche zu 50% m2	Fläche zu 0% m2	100%			50%		
					X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Schlafen 1	14,20	14,20	0,00	0,00	388	366				
Schlafen 2	10,03	10,03	0,00	0,00	274	366				
Wohnen	22,32	22,32	0,00	0,00	450	492	-1785			
Essen	13,89	13,89	0,00	0,00	320	428	-1920			
Kochen	7,21	7,21	0,00	0,00	238	321	4345			
Abk	0,63	0,63	0,00	0,00	86	73				
Flur	7,59	7,59	0,00	0,00	558	124	-6751			
Bad & WC	6,78	6,78	0,00	0,00	307	321	30791			
WC	1,97	1,97	0,00	0,00	96	205				
Terrasse (Überdacht)	3,63	0,00	7,25	0,00				558	130	
SUMME	88,23	84,61	7,25	0,00						

Nutzfläche

Raum	FL m2	Fläche zu 100% m2	Fläche zu 50% m2	Fläche zu 0% m2	100%			50%		
					X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Terrasse (Restliche)	7,44	7,44	0,00	0,00	558	320	104121			
Garage 1 (am Haus)	17,25	17,25	0,00	0,00	352	490				
		0,00	0,00	0,00						
		0,00	0,00	0,00						
SUMME	24,69	24,69	0,00	0,00						

Sonstige

Raum	FL m2	Fläche zu 100% m2	Fläche zu 50% m2	Fläche zu 0% m2	100%			50%		
					X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Treppenhaus EG	10,03	10,03	0,00	0,00	220	456				
Stellplätze vor Garage 1	43,40	43,40	0,00	0,00	350	1240				
		0,00	0,00	0,00						
		0,00	0,00	0,00						
SUMME	53,43	53,43	0,00	0,00						

Wohnung OG

Wohnfläche

Raum	WFL m2	Fläche zu 100% m2	Fläche zu 50% m2	Fläche zu 0% m2	100%			50%		
					X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Schlafen 1	14,16	14,16	0,00	0,00	388	365				
Schlafen 2	10,00	10,00	0,00	0,00	274	365				
Wohnen	22,36	22,36	0,00	0,00	450	486	-4947			
Essen	13,59	13,59	0,00	0,00	316	430				
Kochen	7,34	7,34	0,00	0,00	243	320	4389			
Abk	0,61	0,61	0,00	0,00	87	70				
Flur	7,66	7,66	0,00	0,00	562	125	-6370			
Bad & WC	6,70	6,70	0,00	0,00	305	321	30908			
WC	2,01	2,01	0,00	0,00	98	205				
Balkon (Überdacht)	3,60	0,00	7,21	0,00				586	123	
SUMME	88,04	84,43	7,21	0,00						

Nutzfläche

Raum	FL m2	Fläche zu 100% m2	Fläche zu 50% m2	Fläche zu 0% m2	100%			50%		
					X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Terrasse OG	24,40	24,40	0,00	0,00	368	772	40112			
Garage 2 (an Straße)	14,49	14,49	0,00	0,00	275	527				
		0,00	0,00	0,00						
		0,00	0,00	0,00						
SUMME	38,89	38,89	0,00	0,00						

Sonstige

Raum	FL m2	Fläche zu 100% m2	Fläche zu 50% m2	Fläche zu 0% m2	100%			50%		
					X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Treppenhaus OG	10,32	10,32	0,00	0,00	223	463				
Stellplatz vor Garage 2	15,69	15,69	0,00	0,00	296	530				
		0,00	0,00	0,00						
		0,00	0,00	0,00						
SUMME	26,01	26,01	0,00	0,00						

Wohnung DG

Wohnfläche

Raum	WFL m2	Fläche zu			100%			50%			0%		
		100% m2	50% m2	0% m2	X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Schlafen	13,10	9,94	6,31	0,00	438	227		438	144				
Wohnen & Essen	22,65	17,01	11,27	0,00	456	440	30530	456	148	-45216			
Kochen	3,58	1,46	4,25	0,37	232	63		232	183		232	16	
Flur	7,88	7,88	0,00	0,00	576	135	-997,5						
Bad & WC	4,32	1,87	4,88	0,00	321	66	2442	321	153	296			
		0,00	0,00	0,00									
		0,00	0,00	0,00									
		0,00	0,00	0,00									
		0,00	0,00	0,00									
SUMME	51,52	38,17	26,70	0,37									

Nutzfläche

Raum	FL m2	Fläche zu			100%			50%			0%		
		100% m2	50% m2	0% m2	X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Abstellkammer	6,31	6,31	0,00	0,00	226	279							
Stauraum	4,70	4,70	0,00	0,00	456	103							
		0,00	0,00	0,00									
		0,00	0,00	0,00									
SUMME	11,00	11,00	0,00	0,00									

Sonstige

Raum	FL m2	Fläche zu			100%			50%			0%		
		100% m2	50% m2	0% m2	X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2	X cm	Y cm	Abzug cm2
Treppenhaus DG	12,18	12,18	0,00	0,00	223	546							
		0,00	0,00	0,00									
		0,00	0,00	0,00									
		0,00	0,00	0,00									
SUMME	12,18	12,18	0,00	0,00									

Keller (KG)

Nutzfläche

Raum	FL m2	Fläche zu 100% m2	Fläche zu 50% m2	Fläche zu 0% m2	100%		Abzug cm2	50%		Abzug cm2
					X cm	Y cm		X cm	Y cm	
Keller 1	13,03	13,03	0,00	0,00	366	356				
Keller 2	9,42	9,42	0,00	0,00	264	357				
Keller 3	20,99	20,99	0,00	0,00	440	477				
Waschküche & Dusche	12,60	12,60	0,00	0,00	300	420				
Büro	9,20	9,20	0,00	0,00	308	311	3743			
Tank/Hobbyraum	15,36	15,36	0,00	0,00	339	453				
		0,00	0,00	0,00						
		0,00	0,00	0,00						
		0,00	0,00	0,00						
		0,00	0,00	0,00						
SUMME	80,60	80,60	0,00	0,00						

Sonstige

Raum	FL m2	Fläche zu 100% m2	Fläche zu 50% m2	Fläche zu 0% m2	100%		Abzug cm2	50%		Abzug cm2
					X cm	Y cm		X cm	Y cm	
Treppenhaus KG	9,56	9,56	0,00	0,00	211	453				
Heizraum	7,46	7,46	0,00	0,00	240	311				
Flur	7,12	7,12	0,00	0,00	561	127				
	0,00	0,00	0,00	0,00						
SUMME	24,15	24,15	0,00	0,00						

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **03.05.2036**

Registriernummer: **NW-2026-006375930**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Am Lüggentrog 10 59872 Meschede		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1972		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	303,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: PV-Anlage	Verwendung: Hausstrom	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Sauerland Energiekonzepte
Bernd Mester
Franziskusstraße 55
59889 Eslohe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **04.05.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

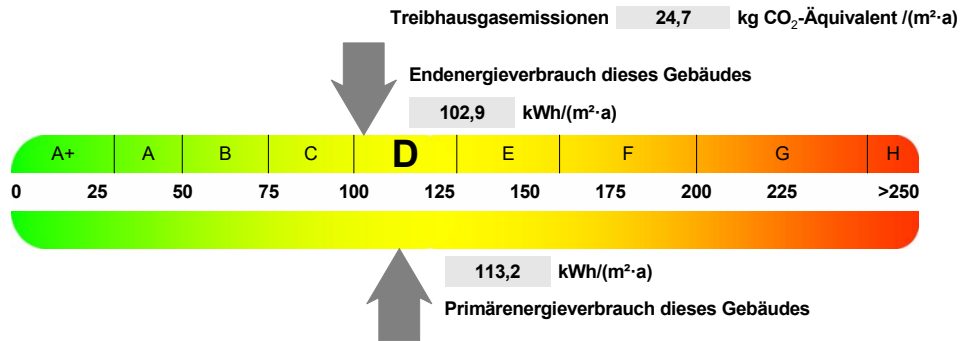
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2026-006375930

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger

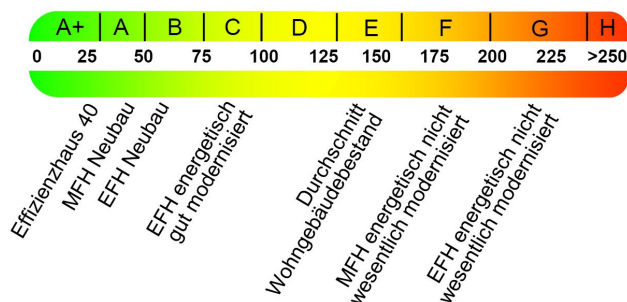
102,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2025	Erdgas E	1,10	82839	—	82839	1,13

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises