

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamburg

### Romantisch-luxuriöses Stadthaus von 1928 – Südgarten, Teehaus & Ateliergarage



Objekt-Nr. OM-459470

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.690.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Koll

22149 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	623,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	292,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charaktervolle Stadthaus von 1928 verbindet historische Substanz mit moderner Technik, hohem Energiestandard und einem außergewöhnlich privaten Grundstück in Hamburg-Alt-Rahlstedt.

Das Haus wurde nicht für einen kurzfristigen Verkauf hergerichtet, sondern über viele Jahre für den eigenen Anspruch an Alltag, Komfort, Technik und Lebensqualität weiterentwickelt. Die Immobilie präsentiert sich gepflegt, frisch renoviert und bezugsbereit. Seit der Übernahme 1990 wurden Infrastruktur, Leitungen, Ausstattung, Nebengebäude und Außenbereiche kontinuierlich und hochwertig modernisiert. In den Jahren 2016 bis 2018 erfolgte eine weitere konsequente energetische Modernisierung, u. a. mit Dachsanierung, Dämmmaßnahmen und Dreifachverglasung.

Auf ca. 617 m<sup>2</sup> Grundstück bietet die Immobilie ca. 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich umfangreicher Nutzflächen. Das Raumkonzept verteilt sich über Souterrain, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Das Erdgeschoss bildet mit Küche, Essbereich, Mediaraum, Gaskamin und Wintergarten den offenen Mittelpunkt des Hauses. Das Souterrain ist wohnlich ausgebaut und verfügt über Schlafzimmer, Ankleide, Bad, Wirtschaftsraum und direkten Gartenzugang. Im Obergeschoss befinden sich weitere Wohn- und Aufenthaltsbereiche, ein zweiter Wintergarten sowie Bad und separates WC. Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutzungsoptionen als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich. Neben den klassisch als Zimmer nutzbaren Räumen verfügt das Haus über weitere wohnlich ausgebauten Bereiche, die je nach Lebenssituation flexibel als Gäste-, Arbeits-, Hobby- oder Fitnessbereiche genutzt werden können.

Besonders angenehm ist die Möglichkeit, gemeinsames Leben und individuelle Privatsphäre miteinander zu verbinden. Durch die Aufteilung über mehrere Ebenen entstehen unterschiedliche Bereiche mit eigener Atmosphäre – ideal für Familien, Gäste, Homeoffice oder ruhiges Arbeiten und Leben unter einem gemeinsamen Dach. Zwei Wintergärten, zwei Gaskamine, mehrere klimatisierte Bereiche sowie die Verbindung aus offenen und separierten Räumen schaffen dabei eine Wohnqualität, die sich auf Bildern nur teilweise vermitteln lässt. Trotz der großzügigen Struktur verfügt die Immobilie über einen vergleichsweise geringen Energieverbrauch. Ergänzt wird dies durch eine hochwertig ausgestattete Südterrasse mit elektrisch fahrbarem Festdach, die den Außenbereich über weite Teile des Jahres nutzbar macht.

Charakterprägend ist auch das nach Süden ausgerichtete Grundstück: Terrasse mit Outdoor-Küche, geschützter Garten, Whirlpool, historisches Teehaus/Gym und eine in Gebäudequalität ausgeführte Garage mit Nebennutzung schaffen ein außergewöhnlich vielseitiges Gesamtbild.

Die gezeigten Bilder können nur einen Teil der Räume und Nutzungsmöglichkeiten abbilden. Sie können gern ein ausführliches Exposé von uns anfordern, das beschreibt die Immobilie deutlich umfassender.

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Maklerprovision. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung, voraussichtlich ab Q4 2026.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist hochwertig, umfangreich und auf langfristige Alltagstauglichkeit ausgelegt.

Auszug aus der Ausstattung:

- historisches Stadthaus von 1928, über Jahrzehnte hochwertig weiterentwickelt
- ca. 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich umfangreicher Nutzflächen
- ca. 617 m<sup>2</sup> Grundstück
- energetische Modernisierung 2016–2018, Energieausweis 70,30 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- gedämmtes und neu eingedecktes Krüppelwalmdach

- Dreifachverglasung in nahezu allen Bereichen
- Perlite-Einblasdämmung und ergänzende Außenisolierung
- zentrale Gastherme mit Warmwasserspeicher
- mehrere Split-Klimageräte, auch zum effizienten Heizen in Übergangszeiten
- Photovoltaikanlage mit ca. 2,6 kWp und 9,6 kWh Batteriespeicher
- Homematic-Smart-Home-System mit CCU3
- elektrische Rollläden in nahezu allen Bereichen
- strukturierte Netzwerkverkabelung mit zentralem Netzwerkschrank
- fest installierte B&O-Lautsprecher im Erdgeschoss
- zwei Wintergärten
- zwei Gaskamine
- hochwertige offene Küche mit großzügigen Arbeitsflächen
- Souterrain mit wohnlicher Nutzung, Bad, Ankleide und Gartenzugang
- Terrasse mit automatisierter Überdachung
- Outdoor-Küche mit Warmwasser, Kühlschrank, Einbaugrill und Profi-Wok
- geschützter Südgarten mit hoher Privatheit
- Outdoor-Whirlpool
- historisches Teehaus/Gym, ca. 18 m<sup>2</sup>
- Garage/Nebengebäude in Gebäudequalität, ca. 50 m<sup>2</sup>, mit WC und Teeküche
- automatisierte Gartenbewässerung
- kontrollierte Regenwasserversickerung auf dem Grundstück
- hochwertiges Tor- und Zaunkonzept mit elektrischer Zufahrt

**Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Zu dieser Immobilie liegt ein ausführliches Exposé mit ca. 46 Seiten vor. Es beschreibt Haus, Grundstück, Ausstattung, Technik, Lage und Nutzungsmöglichkeiten detailliert und soll Interessenten ermöglichen, sich vor einer Besichtigung in Ruhe ein fundiertes Bild zu machen.

Bitte fordern Sie bei ernsthaftem Interesse gern das ausführliche Exposé an. Wir beantworten entsprechende Anfragen in der Regel innerhalb von 24 Stunden.

Eine persönliche Besichtigung bieten wir selbstverständlich gern an, wenn der Eindruck entsteht, dass Objekt, Preisrahmen und Übergabevorstellung zu Ihren Plänen passen.

Es handelt sich um einen Privatverkauf ohne Maklerprovision. Der Kaufpreis versteht sich zzgl. gesetzlicher Erwerbsnebenkosten. Die Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer gemäß gesetzlicher Regelung.

Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt. Die angegebene Nutzfläche umfasst u. a. Garage/Nebengebäude, Teehaus, Dachgeschoss-/Nebenflächen sowie Funktions-, Technik- und Nebenbereiche. Terrassenflächen sind hierbei nicht berücksichtigt. Alle Flächenangaben

sind ca.-Angaben. Das Grundstück sowie die darauf befindlichen Einheiten sind im Grundbuch des zuständigen Amtsgerichts eingetragen.

Grundsätzlich sind alle fest eingebauten und im Exposé beschriebenen Ausstattungsmerkmale im Kaufpreis enthalten. Ausgenommen sind nicht fest installierte Leuchten; Deckeneinbaustrahler sowie Außenleuchten verbleiben im Objekt. Individuelle Absprachen sind möglich.

## Lage

Die Immobilie liegt in Hamburg-Alt-Rahlstedt, in einem gewachsenen und überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnumfeld. Der Bereich rund um Brockdorffstraße, Rahlstedter Straße und den historischen Ortskern vermittelt bis heute ein ruhiges, eingewachsenes Wohngefühl.

Die Lage verbindet zwei Qualitäten, die in Hamburg selten so gut zusammenkommen: ein hohes Maß an Privatheit auf dem eigenen Grundstück und zugleich kurze Wege zu Versorgung, Schulen, Sport, Gastronomie und öffentlichem Nahverkehr.

Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 110 m entfernt. Die integrative Grundschule Brockdorffstraße liegt nur ca. 200 m entfernt. Parkanlagen, Schwimmbad, Supermärkte, Wochenmarkt, Ärzte, Restaurants, der Ortskern sowie der Bahnhof/ZOB Rahlstedt sind gut erreichbar. Viele Ziele lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

In der einen Richtung beginnt der Parkbereich rund um die alte Kirche, in der anderen Richtung liegt ein kleiner Wald mit Rodelberg. Ab ca. 1,7 km beginnt das Naturschutzgebiet Feldmark/Stapelfelder Moor mit Wegen entlang von Wäldern, Feldern und Pferdepensionen. Auch die A1 ist schnell erreichbar und bietet eine gute Verbindung Richtung Ostsee.

So entsteht eine Lage für Menschen, die ruhig und hochwertig wohnen möchten, ohne auf städtische Infrastruktur zu verzichten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

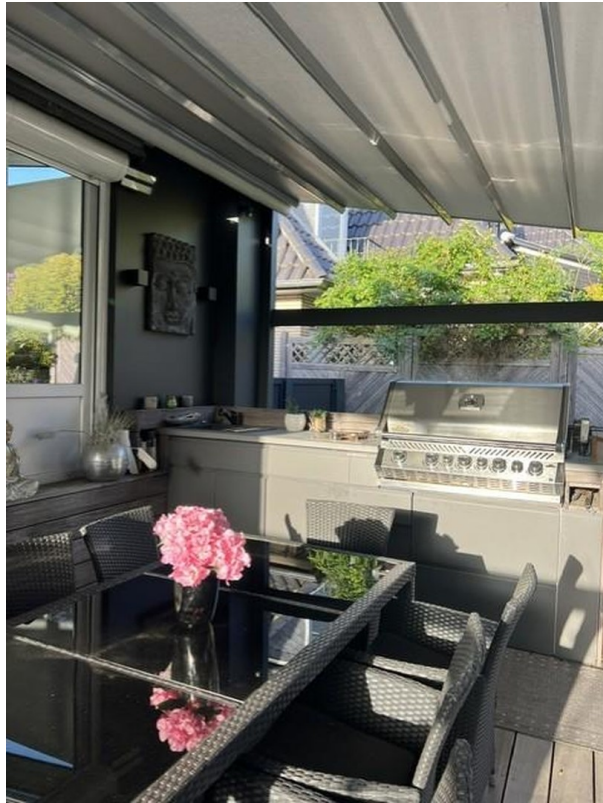


## Exposé - Galerie



Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie



Outdoorküche Terrassendach zu



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Blick von Küche ins Esszimmer



Essbereich mit Kamin

# Exposé - Galerie



Mediaraum Erdgeschoss



Wintergarten EG Markise zu

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Souterrain Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Souterrain Flur



Souterrain Bad



Wintergarten oben

# Exposé - Galerie



Wintergarten oben



Schlafzimmer oben

# Exposé - Galerie

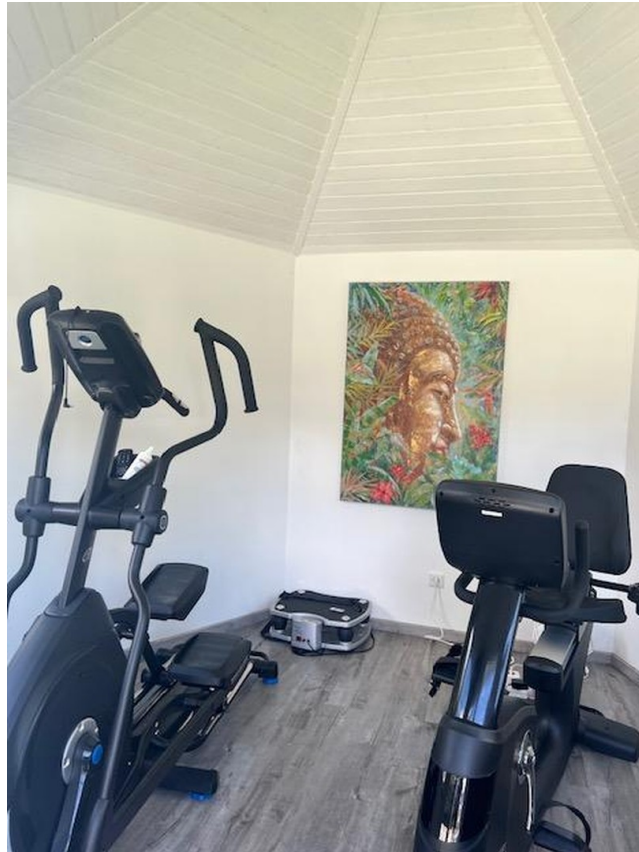


Jugendzimmer oben



Teehaus als Gym

# Exposé - Galerie



Teehaus innen



Nebengebäude

# Exposé - Galerie

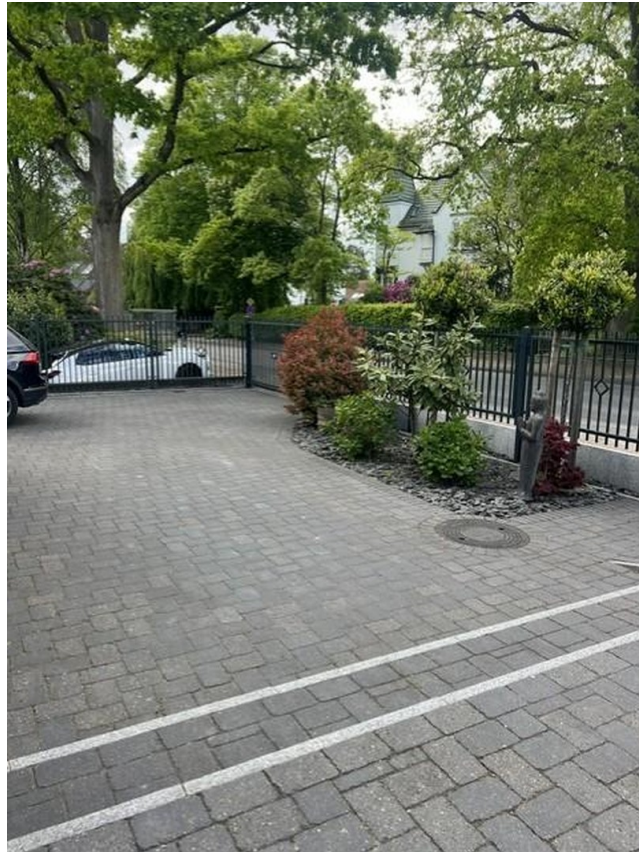


Nebengebäude Bad



Terrasse vom Pool aus

# Exposé - Galerie



Stellplatzflächen



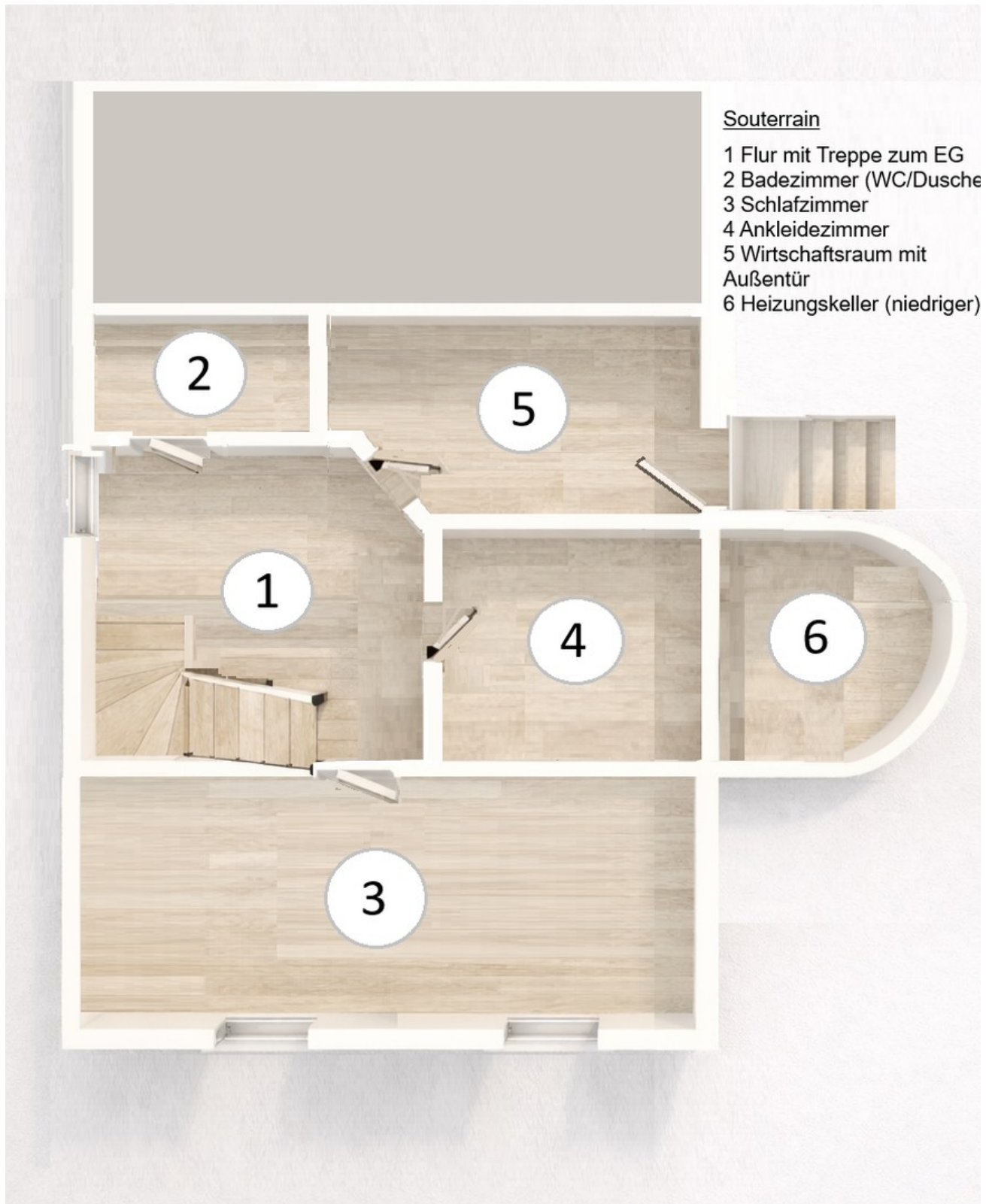
Abendstimmung

# Exposé - Grundrisse



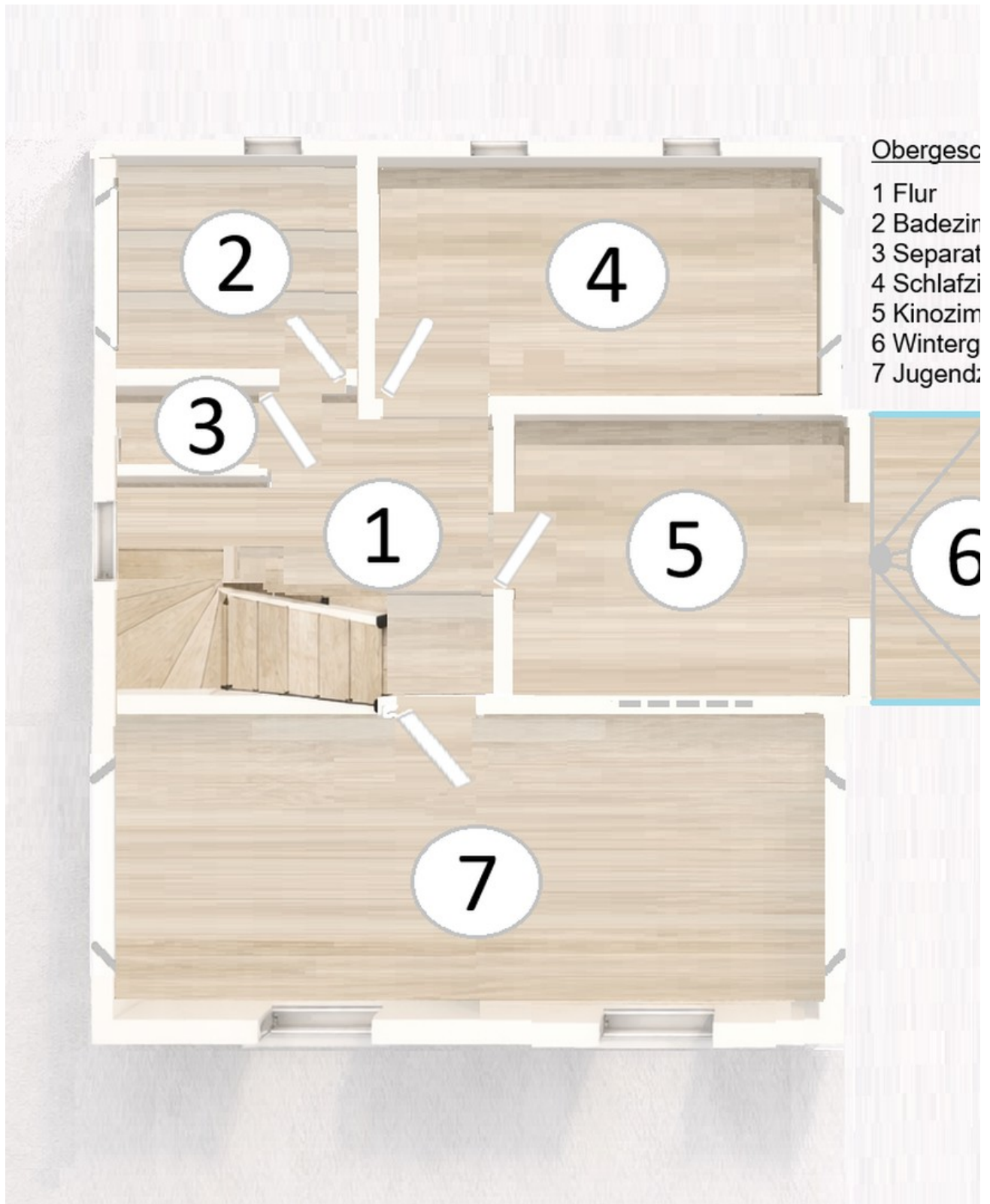
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Souterrain

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundstück

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **09.02.2036**

Registriernummer: **HH-2026-006207855**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Brockdorffstraße 46 22149 Hamburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1928		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	292,0 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 Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Photovoltaik	Verwendung:	Strom
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (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 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)

Ingenieurbüro Schmahl  
Denis Schmahl  
Riststr. 3  
22303 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **10.02.2026**

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

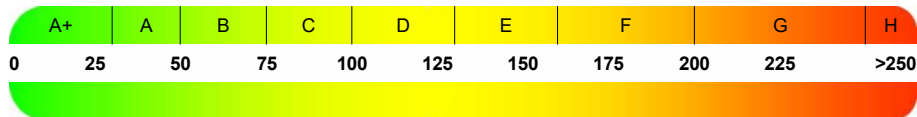
Registriernummer:

HH-2026-006207855

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  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]

### 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

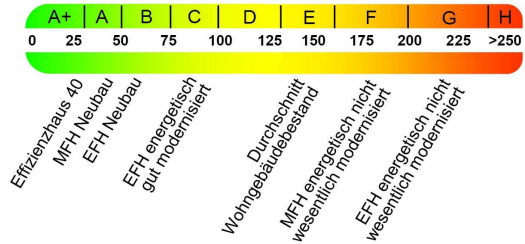
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<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"/> %	
<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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

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

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebed...

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

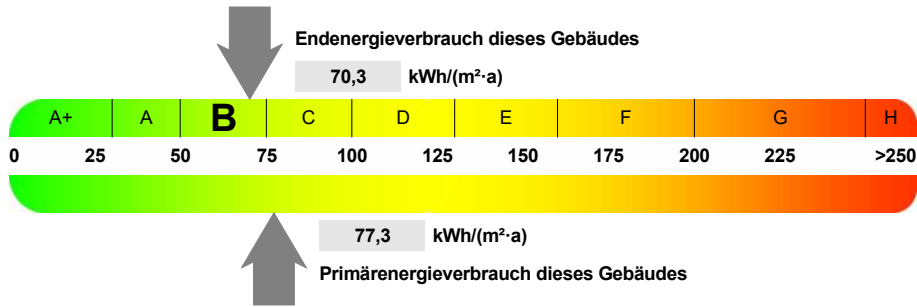
Registriernummer:

HH-2026-006207855

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

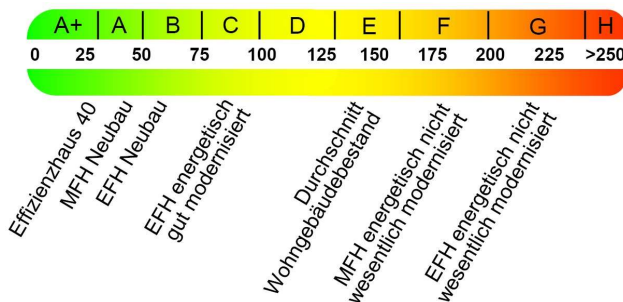
70,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
12.07.2022	12.07.2025	Erdgas E	1,10	55147	17532	37615	1,17

weitere Einträge in Anlage

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



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

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

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HH-2026-006207855

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	Wärmeerzeugung	Umstellung auf ein Wärmepumpensystem zur Nutzung von erneuerbaren Energien für die Wärmeerzeugung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Ingenieurbüro Schmahl, Denis Schmahl  
Riststr. 3, 22303 Hamburg

## 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. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

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

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf – Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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