

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Leun

**Zweifamilien-Wohnhaus in guter Wohnlage am nördlichen Ostrand der Kleinstadt Leun im Lahn-Dill-Kreis**



Objekt-Nr. **OM-461845**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **500.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Kristen Sören Dietz

Ahornstraße 48  
35638 Leun  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	995,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	15,00	Garagen	2
Wohnfläche	230,04 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	220,44 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienwohnhaus mit einem massiv errichteten Keller sowie einem Erd- und Dachgeschoss in vorgefertigter Holzgroßtafelbauweise (System Bickel, Baufertigstellung 1980 mit nachträglicher Errichtung des Dachgeschosses im Jahr 1985; Satteldach in Holzkonstruktion. Das Dach ist geschalt, gepappt und mit Kunstschiefer eingedeckt) mit Wintergarten aus dem Jahr 2014 (separate Isolierverglasung mit Markise und Wärmelampen).

Die Wohnfläche im Erdgeschoss von ca. 136 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC und Wintergarten, im Dachgeschoss von ca. 103 m<sup>2</sup> auf ebenfalls 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, WC und zwei großzügige Loggien (Süd- und Westrichtung).

Großzügige Garage im Kellergeschoss, an welche sich ein im Jahr 2003 errichtetes Carport in Holzkonstruktion mit verglastem Mitteldach im Bereich des Hauszugangs zum Unterstellen von 2 großen Fahrzeugen (Wohnmobil oder Wohnwagen) anschließt.

Auf Erdgeschosshöhe befindet sich eine separate PKW Doppelgarage (Stahlbetonfertigggarage ohne Mitteltrennwand) mit elektronisch gesteuerten Kunststoffrolltor und Metall-Seiteneingangstür und noch 2 weitere Stellplätze (einer davon überdacht).

Gärtnerisch angelegtes Grundstück mit reichhaltigem Strauch- und Baumbestand. Einfriedung: Stahlbetonsockelmauer mit aufstehendem Maschendrahtzaun und Hecke zur Ahornstraße. Fernerhin Stabgitterzaun und Holzzaun sowie Maschendrahtzaun zum Nachbargrundstück.

Der Zugang zum Wohnhaus ist mit Washkiesbetonplatten befestigt und die Außentreppen sind von Washkiesblockstufen hergestellt.

## Ausstattung

Der Bauantrag ist im Jahr 1978 eingereicht worden, wobei das Kellergeschoss und das Erdgeschoss des Wohnhauses im Jahr 1980 fertig gestellt worden sind. Im Jahr 1985 erfolgte die nachträgliche Errichtung des Dachgeschosses, so dass ein fiktives Baujahr mit bauzeitlicher Architektur mit 1982 angenommen werden kann, wobei allerdings laut Vorgaben das Jahr als Baujahr anzugeben ist, welches innerhalb des Energieausweises aufgeführt ist.

Das Anwesen ist vollständig geräumt.

Im Kellergeschoss ist der Boden der Garage und zweier Kellerräume mit einem Schutzanstrich versehen und die verputzten Wände sind mit weißer Farbe angestrichen. Es befindet sich eine Trinkwasserenthärtungsanlage im Keller und es ist ein Hauswasserwerk aufgestellt.

Im Bereich ausgebauter Kellerräume befinden sich PVC-Böden, Wandanstriche und Tapeten. Washküche, WC und Duschbad sind halbgeschossig gefliest.

Es befindet sich eine Sauna mit separater Dusche und separatem WC im Keller.

Ein Treppenaufzug ist vom Keller zum Erdgeschoss vorhanden, der ggf. demontiert werden kann.

Stahlbetontreppe zum Keller hin mit Naturstein versehen.

Das Erdgeschoss ist im Treppenhaus mit Naturstein und ansonsten mit Teppich- und PVC-Böden versehen, wobei die Wände mit Ausnahme des vollgeschossig gefliesten Bades und des halbgeschossig gefliesten WC tapeziert sind.

Im Erdgeschoss befindet sich ein hochwertiges Badezimmer mit Einbauwanne, WC wandhängend, Bidet und Doppelwaschtisch.

Die separate Toilette des Erdgeschosses ist mit einem wandhängenden WC und einem Handwaschbecken versehen.

Es befindet sich ein Schrankraum im Erdgeschoss mit aufwendiger Einbaumöblierung.

Zum Dachgeschoss führt eine Stahltreppe mit Holztrittstufen.

Das Dachgeschoss ist mit Teppich- und PVC-Böden versehen, wobei die Wände mit Ausnahme des vollgeschossig gefliesten Bades und des halbgeschossig gefliesten WC tapeziert sind.

Es befindet sich ein Badezimmer mit Einbauwanne, Einbaudusche, WC und Waschtisch im Dachgeschoss.

Die separate Toilette des Dachgeschosses ist mit einem WC und einem Handwaschbecken versehen.

Die Decken des Erdgeschosses und des Dachgeschosses verfügen teilweise über Holzverkleidungen, wobei die Dachschrägen vollständig holzverkleidet sind.

Die Haustüre ist in Leichtmetall, dunkel eloxiert und mit Isolierverglasung mit einem großzügigen Seitenteil versehen.

Eine Nebenausgangstür im Kellergeschoss ist in Leichtmetall und mit Isolierverglasung versehen, an welche sich eine Kelleraußentreppe anschließt, über welche man direkt in den Garten gelangen kann.

Im Kellergeschoss befinden sich Stahlfenster mit Mäusegittern sowie Kunststoffenster. Die Fenster im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind mit eloxierten Leichtmetallfenstern mit Isolierverglasung ausgestattet (Fabrikat Schüco). Die Rollläden von Kunststoff sind teils mechanisch teils elektrisch.

Die Isolierverglasung des Wintergartens mit Leichtmetallrahmen ist im Jahr 2014 angefertigt worden.

Über die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Bodenbefestigung im Waschkiesplatten kann über ein paar Stufen der Garten erreicht werden.

#### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Das Haus ist in einem altersgerechten Zustand und wurde bis Mitte November 2025 von einer älteren Dame alleine bewohnt, nachdem ihr Ehemann bereits im Jahr 2015 verstorben war.

Das Haus ist nicht barrierefrei zugänglich.

Die Räume des Hauses (Wände und Böden) müssten renoviert werden, da der Stil nicht mehr "zeitgemäß" ist und Geschmäcker sich ändern.

Ansonsten ist das Haus stets gepflegt worden.

## **Lage**

Das Grundstück ist sowohl von Süden über den Aternweg, als auch von Westen und Norden über asphaltierte bzw. befestigte Feldwege erreichbar und stellt eines der letzten Häuser von Leun im Wohngebiet in Richtung Norden dar, so dass die Natur direkt vor der Haustüre beginnt (unmittelbar anschließender Außenbereich mit Feldern und anschließendem Wald).

Die in Richtung Westen und Osten gelegenen benachbarten Grundstücke sind allgemein wohnlich genutzt, gepflegt und sehr anschaulich, so dass es eine wunderschöne Wohnlage bietet.

Die Grundstücksfläche fällt nach Süden ab.

Die Blickrichtung Süden bietet einen Rundumblick über das Lahntal, was insbesondere an Silvester einen wunderschönen Panoramablick auf das Feuerwerk entweder aus dem Wintergarten oder von der Terrasse aus ermöglicht.

Das Ortszentrum der Kleinstadt Leun (ca. 5.900 Einwohner) ist fußläufig in ca. 750 m gelegen und bietet medizinische Versorgung (Allgemeinmedizin/Pflegestätte/Frauenarzt) eine Sparkassenfiliale, eine Eisdielen, ein REWE-Einkaufsgeschäft, ein EDEKA-Einkaufsgeschäft,

eine Tankstelle, ein Restaurant, eine Grundschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen gibt es in Solms, Wetzlar und Weilburg.

Ein Bahnhof befindet sich in Leun Stockhausen und Leun Lahnbahnhof (jeweils etwa 2 - 3 KM entfernt).

Die A 45 ist entweder über Ehringshausen oder Wetzlar zu erreichen (ca. 12 KM).

Die Entfernung zur Kreisstadt Wetzlar mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten beträgt circa 13 KM.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	244,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hauseingang mit Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Blick auf den Eingangsbereich



Eingangsbereich mit Handlauf

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Carport mit Garagenzufahrt

# Exposé - Galerie



Doppelgarage nebst Schuppen



Treppe vom Garten zur Terrasse

# Exposé - Galerie



EG Badezimmer mit Bidet



EG Badezimmer mit Waschtischen

# Exposé - Galerie



EG Küche mit Blick ins WoZi



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Speisekammer



EG Toilette



EG Wintergarten

# Exposé - Galerie



EG Wohn-/Esszimmer



EG Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohn-/Esszimmer



EG Zimmer 1 mit Einbauschränk

# Exposé - Galerie



EG Zimmer 1 mit Einbauschränk



EG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer 1



OG Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer 3



Stahl-Holztreppe von OG ins EG

# Exposé - Galerie



OG Toilette



OG Zimmer links 1

# Exposé - Galerie



OG Zimmer links 2



OG Zimmer rechts 1

# Exposé - Galerie



OG Zimmer rechts 2



Ausblick von Balkon 1 Nordwest

# Exposé - Galerie



Ausblick von Balkon 1 Südwest



Ausblick von Balkon 2 Südwest2

# Exposé - Galerie



OG Diele



OG Küche 1



OG Küche 2

# Exposé - Galerie



OG Wohn-/Esszimmer1



OG Wohn-/Esszimmer2

# Exposé - Galerie



UG Kellerraum links 1



UG Kellerraum links 2

# Exposé - Galerie



UG Kellerraum links 3



UG Kellerraum rechts Vorraum

# Exposé - Galerie



UG Kellerraum rechts 1



UG Kellerraum rechts 2

# Exposé - Galerie

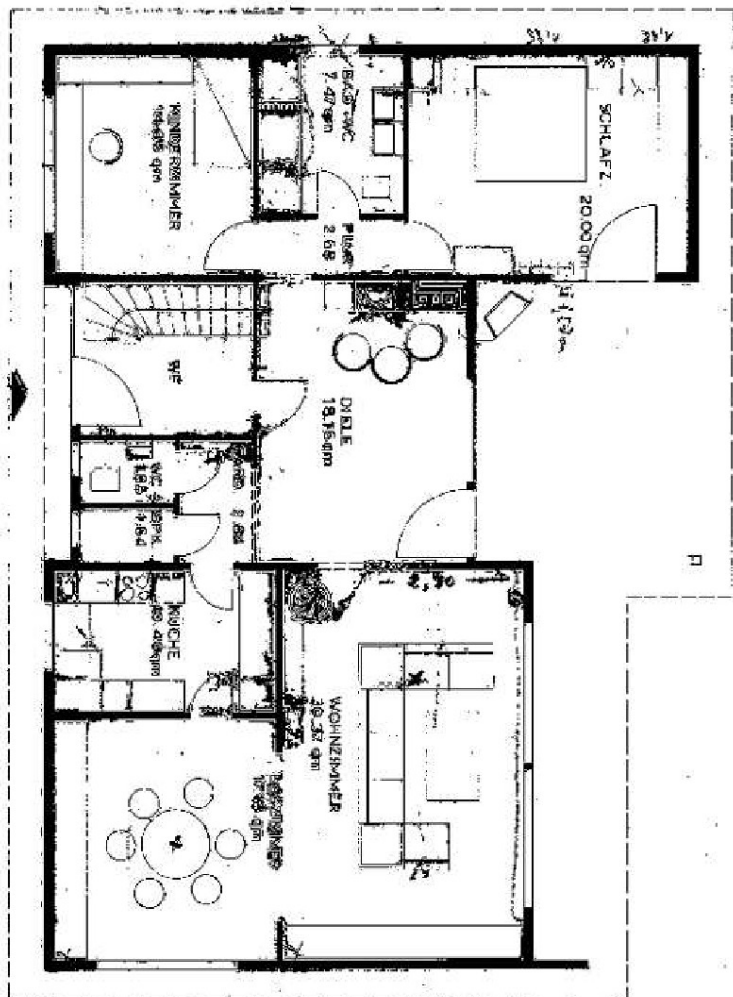


UG Toilette



UG Waschraum

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

020222 Zeichnung  
 020201 über dieses  
 020200 Gewerkschaften  
 der desport nach  
 020101 020101  
 020101 020101  
 020101 020101  
 020101 020101  
 020101 020101  
 020101 020101

V 661

NEUBAU EINES WOHNGHAUSES

DR. med. GEBLINDEN-OLDFIZ  
 BAUST. LEUN

M 1:100

HEINRICH, 6.7.77

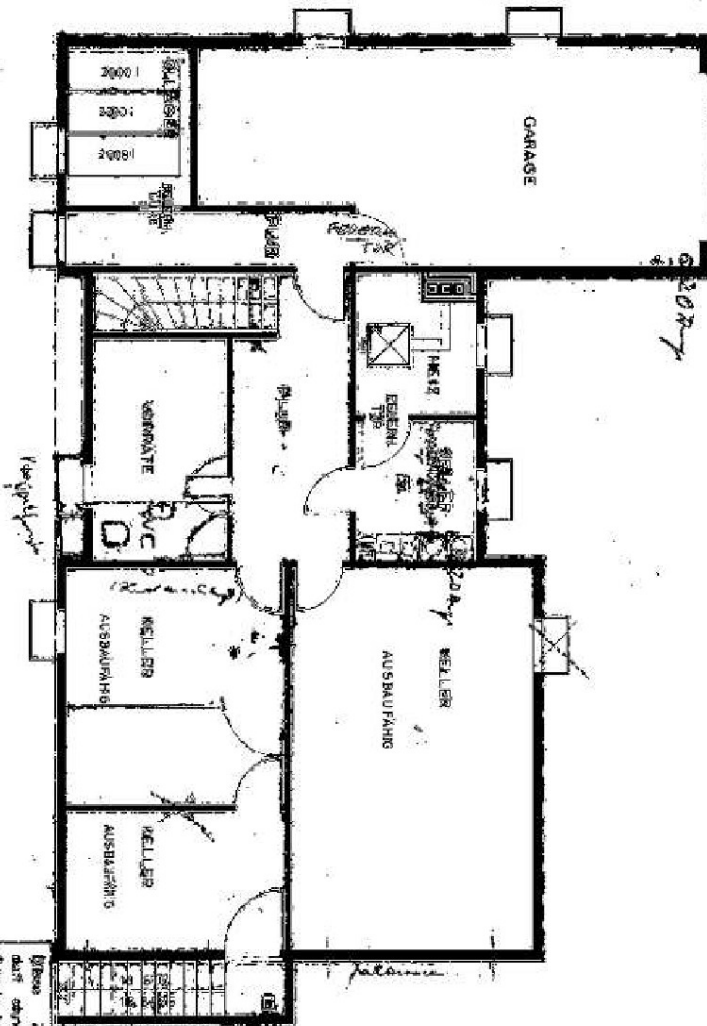
**ALBRECHT REINHOLD**  
 ARCHITECTURE  
 ARCHITECTUREBÜRO FÜR HOCH- UND MITTELKLASSE  
 6348 HERBORN/DILLHARDT  
 ORANIENSTRASSE · RUF 02771/3714-3751





# Exposé - Grundrisse

UNTERGESCHOSS



Diese Zeichnung  
darf ohne unsere  
Genehmigung  
nicht kopiert,  
vermehrt, weiter-  
gegeben, in  
anderen Zeichnungen  
verwendet  
werden.

V 661

NEUBAU EINES WOHNWANSES  
DR. med. GERLINDE DIETZ  
BAUST: LEUN

M 1:100

HERRING, 6.7.77

ARCHITEKT REINHOLD BACKEL  
INGENIEURRO FOR HOCH- UND TIEFBAU  
8 2 4 8 - H E R B O R N / D I L L K R E I S  
G R A B B E R S T R A ß E 6 9 E - R U F 0 2 7 7 8 / 9 5 7 8 - 2 0 1 6

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **08.03.2036**

Registriernummer: HE-2026-006260769

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Ahornstr. 48 35638 Leun		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1987 Öl-Niedertemperaturkessel		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	310,8 m <sup>2</sup>	<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: keine	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)



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **09.03.2026**

<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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

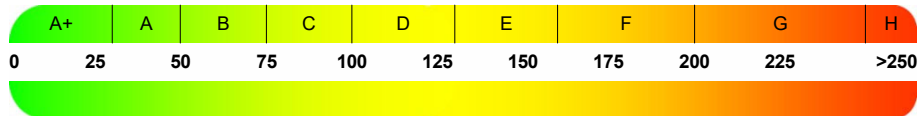
Registriernummer:

HE-2026-006260769

3

## Energieverbrauch

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



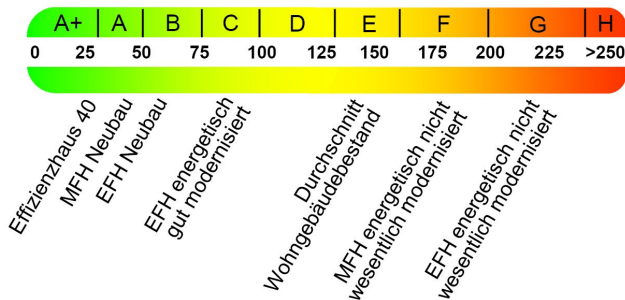
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeiger]

## 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HE-2026-006260769

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	Empfohlene Modernisierungsmaßnahme: Austausch der Heizungsanlage  Einbau einer Pelletheizung mit Silo und Fördersystem oder Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ggf. mit Austausch der Heizkörper oder Installation einer Fußbodenheizung.	<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:

Kristen Energieberatung UG (haftungsbeschränkt)  
Brunnenstr. 9a, 35633 Lahnu

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

Wichtiger Hinweis:

Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Der Inhalt des Energieausweises ist nicht Vertragsbestandteil.

Der Verkäufer/Vermieter haftet dem Käufer/Mieter wegen einer etwaigen Unrichtigkeit des Energieausweises nicht zivilrechtlich.

Die Angaben im Energieausweis sind für eine Beschaffensvereinbarung in einem Kauf-, Miet-, Pacht- oder Leasingvertrag mit einem Dritten nicht geeignet.

<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 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.

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