

# Exposé

## Reihenhaus in Aalen

### Charmantes Reihemittelhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-470926

### Reihenhaus

Verkauf: **279.900 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Fritz

Schlesische Straße 38  
73431 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	187,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1961 erbaut und bietet mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 187 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein solides Zuhause für Familien, Paare oder Eigennutzer mit Platzbedarf.

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen: ein vollunterkellertes Untergeschoss, das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss sowie ein nicht ausgebautes Dachgeschoss. Das Dachgeschoss dient derzeit als reine Lagerfläche und ist aktuell nicht als Wohnraum ausgebaut. Der Keller bietet neben klassischen Abstell- und Nutzflächen zusätzlich Potenzial für einen Hobbyraum oder eine praktische Erweiterung des Nutzbereichs.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und dem schön angelegten Garten. Der Garten bietet angenehme Aufenthaltsqualität und eignet sich ideal für Familien, Gartenfreunde oder gemütliche Stunden im Freien. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon, der als Wintergarten genutzt wird und zusätzlichen geschützten Aufenthaltsraum schafft.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Modernisiert wurden bereits die Kunststofffenster sowie die Hauseingangstüre. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1993. Zum Objekt gehören außerdem zwei Stellplätze, was in dieser Wohnlage einen klaren praktischen Vorteil darstellt.

Die Immobilie ist frei und ab sofort verfügbar. Damit eignet sie sich besonders für Käufer, die kurzfristig einziehen oder nach eigenen Vorstellungen renovieren und gestalten möchten.

Insgesamt handelt es sich um ein solides Reihenmittelhaus mit Garten, Terrasse, Wintergarten-Balkon, Kellerpotenzial und zwei Stellplätzen — ideal für Familien, die ein bezahlbares Haus in gewachsener Wohnlage von Aalen suchen.

## Ausstattung

Das Reihenmittelhaus verfügt über eine solide, gepflegte und überwiegend baujahrestypische Ausstattung. Die Wohnräume sind überwiegend mit Teppichböden ausgestattet, Küche und Bad sind gefliest. Wände und Decken sind teils gestrichen, teils mit Holzverkleidungen versehen und vermitteln einen charmanten Wohncharakter.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Fenster ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein praktisches Gäste-WC. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden, sodass der Käufer die Küche individuell nach eigenen Vorstellungen gestalten kann.

Die Fenster wurden bereits erneuert und bestehen aus Kunststoff. Auch die Hauseingangstüre wurde modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1993, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Boiler.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte und eingezäunte Garten mit Terrasse und Markise. Der Balkon wurde als unbeheizter Wintergarten ausgeführt und bietet zusätzlichen geschützten Nutzraum. Praktisch ist zudem der separate Kellerabgang vom Gartenbereich aus.

Das Haus ist voll unterkellert. Der Keller befindet sich in trockenem Zustand und bietet neben Abstellflächen auch einen Waschraum sowie Potenzial für einen Hobbyraum. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss dient aktuell als reine Lagerfläche.

Zum Objekt gehören zwei gepflasterte Stellplätze direkt vor dem Hau

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

!!! Provisionsfreier Verkauf !!!

Sie kaufen direkt vom Eigentümer und sparen sich die sonst übliche Maklerprovision i.H.v. 10.000,00 Euro.

!! Provisionsfreier Verkauf !!

Philipp Fritz

Tel: 01590/6501476

Wittig&Fritz Immobilien GmbH & Co KG

Ingeborg-Bachmann-Straße 27

89134 Blaustein

Registergericht: AG Ulm HRA 727927

Vertretungsberechtigter: Wittig& Fritz Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz: Ingeborg-Bachmann-Straße 2789134 Blaustein

Registergericht: AG Ulm HRB 743473

Geschäftsführer: Stephan WITTIG, Paul-Dieter FRITZ

## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in der Schlesischen Straße 38 in 73431 Aalen, in einer gewachsenen Wohnlage im Stadtteil Aalen-Unterkochen. Die Schlesische Straße ist eine überwiegend ruhige Anliegerstraße, wodurch sich die Lage besonders für Familien, Paare und Eigennutzer eignet, die ein wohnliches Umfeld mit guter Erreichbarkeit suchen.

Unterkochen liegt nur wenige Kilometer vom Aalener Zentrum entfernt und verbindet die Nähe zur Stadt mit einem naturnahen Wohnumfeld. Der Stadtbezirk ist von bewaldeten Höhen und der Landschaft der Schwäbischen Ostalb geprägt, was der Lage einen angenehmen, grünen Charakter verleiht.

Die Infrastruktur ist alltagstauglich: Kinderbetreuungseinrichtungen sind im Stadtbezirk vorhanden, ebenso die Kocherburgschule als Grund- und Gemeinschaftsschule. Damit bietet die Lage auch für Familien mit Kindern gute Voraussetzungen.

Auch die Verkehrsanbindung ist ordentlich. Der Bahnhof Unterkochen bietet regionale Verbindungen unter anderem Richtung Aalen und Ulm; zudem bestehen Busverbindungen in Richtung Aalen/ZOB. Damit ist das Objekt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

Aalen selbst ist ein wichtiger Wohn- und Wirtschaftsstandort im Ostalbkreis mit guter regionaler Anbindung, unter anderem über die B 29 in Richtung Schwäbisch Gmünd/ Stuttgart sowie weiter Richtung Nördlingen.

Insgesamt bietet die Lage eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und praktischer Nähe zur Aalener Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	301,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Außenansicht vorne

# Exposé - Galerie



Außenansicht hinten



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Treppe

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Dach



Waschraum

# Exposé - Galerie



Technikraum



Technikraum

# Exposé - Galerie

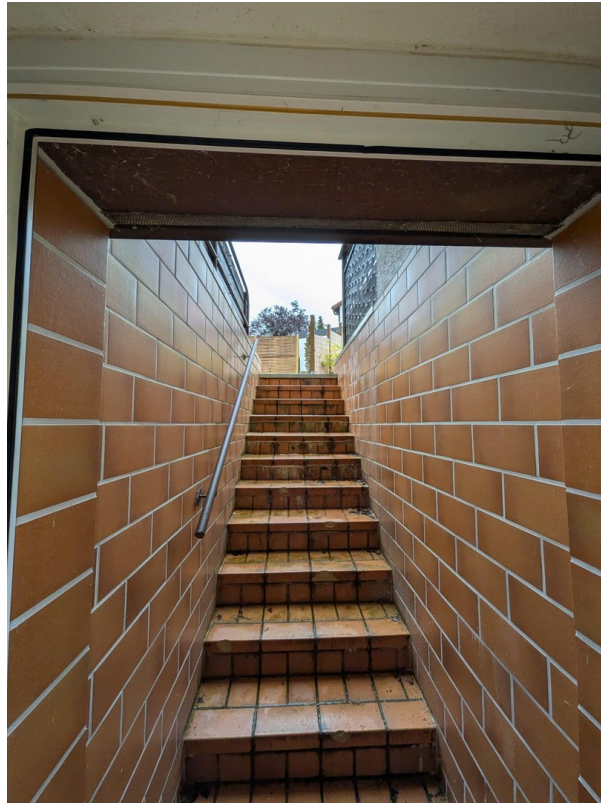


Keller/Hobbyraum



Dusche UG

# Exposé - Galerie



Kelleraufgang Garten



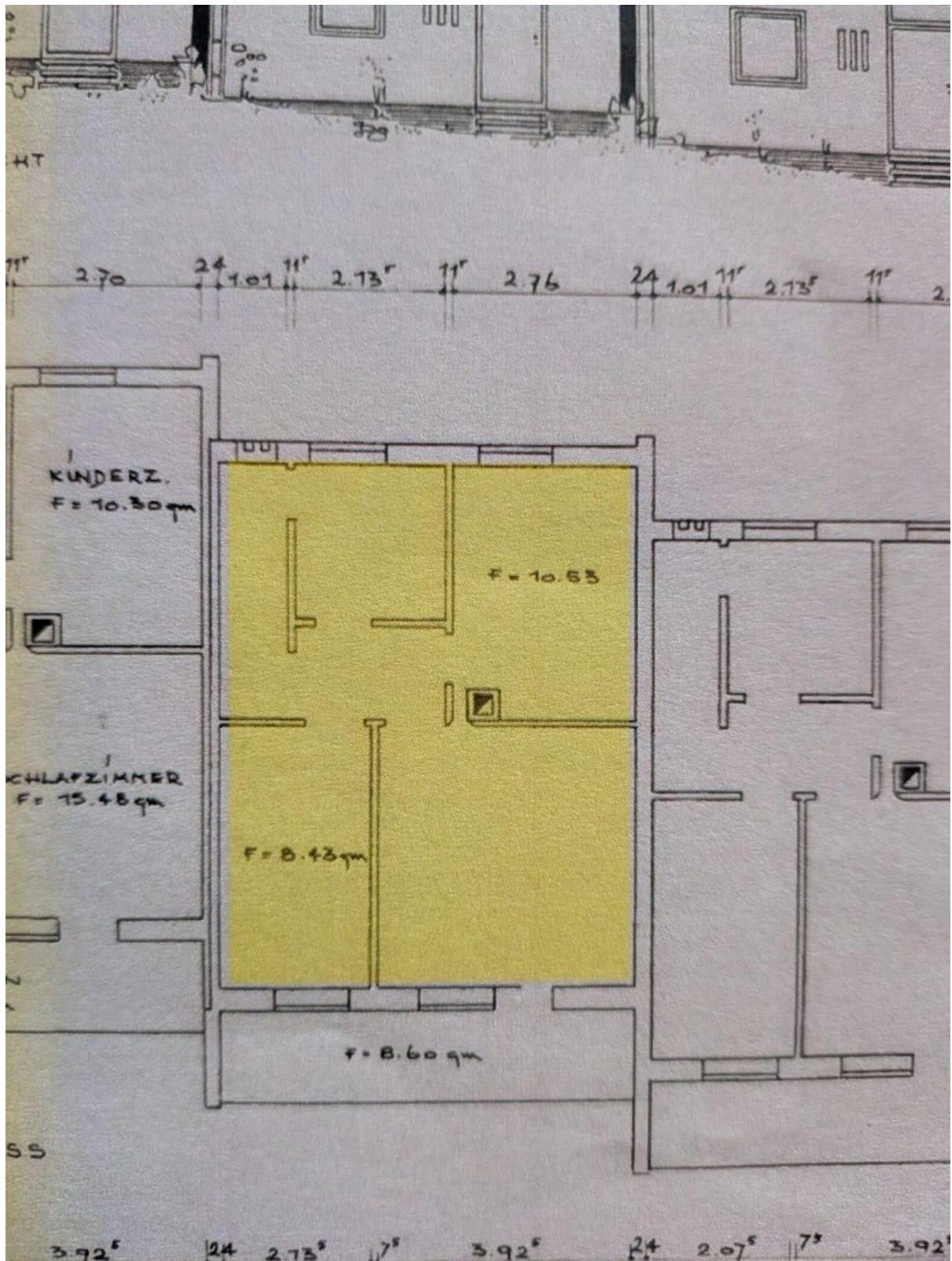
Balkon

# Exposé - Galerie



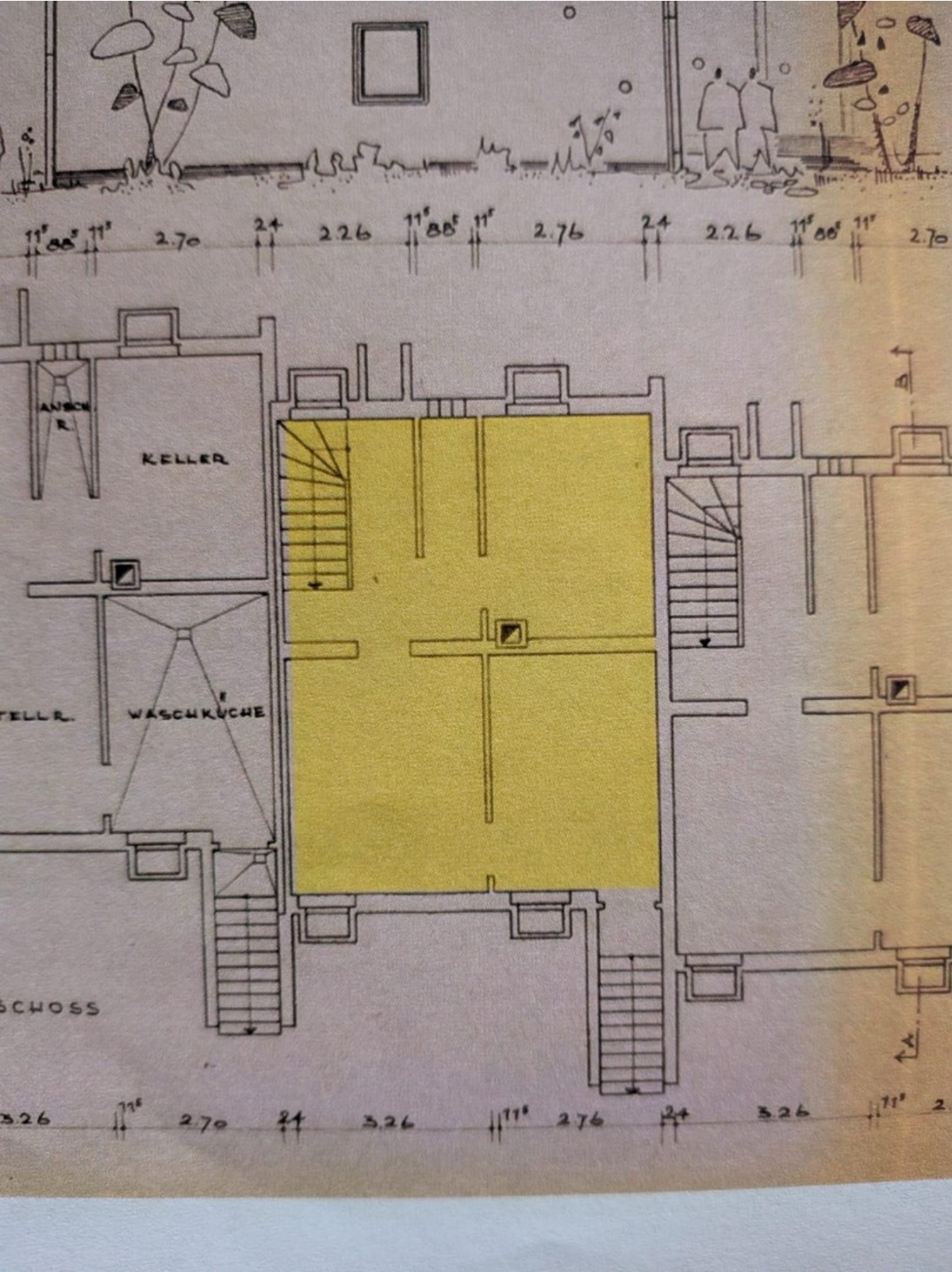
Außenansicht vorne

# Exposé - Grundrisse



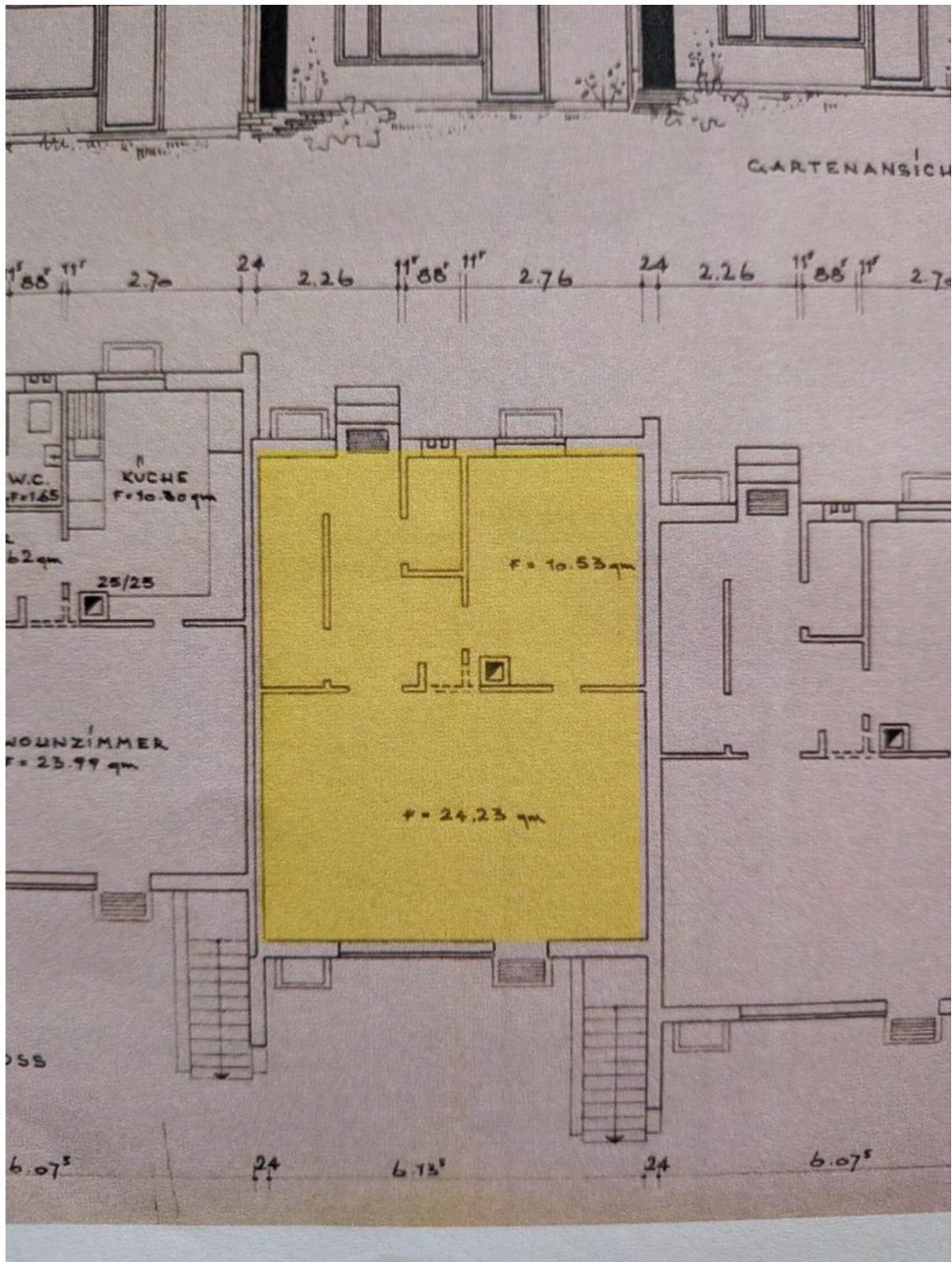
Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 30.06.2036

Registriernummer: BW-2026-006487440

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Schlesische Straße 38 73431 Aalen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Reihenmittelhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1961		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993		
Anzahl der Wohnung	1 (88,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	95,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	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 übersichtliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

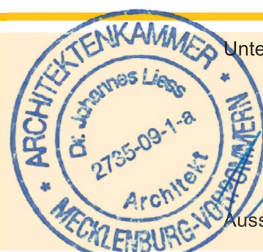
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.
- Datenerhebung erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifügt (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)

Express-Pass GmbH  
 Dr. Johannes Liess  
 Lüchow 8  
 17179 Altkalen  
 Architekt  
 AK-MV 2735-09-1-a



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 01.07.2026

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006487440

2

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 80,19 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf  
301,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
332,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 332,43 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 104,22 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 1,15 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,45 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

## Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

301,76 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

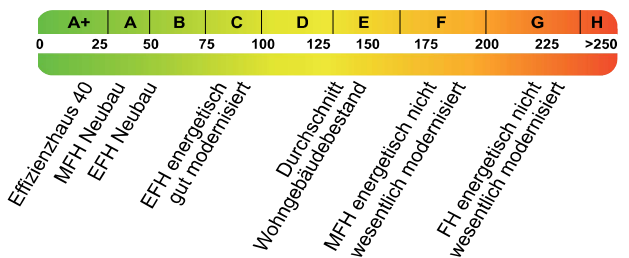
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

### Maßnahmen zu Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

### 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>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

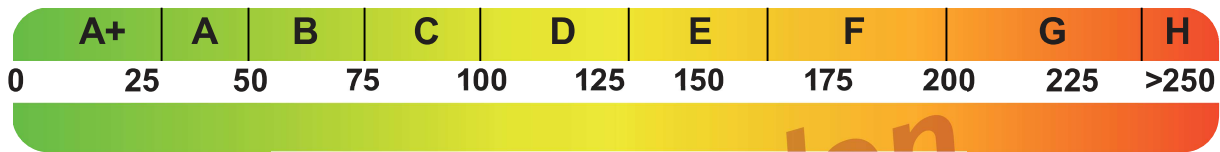
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: **BW-2026-006487440**

**3**

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

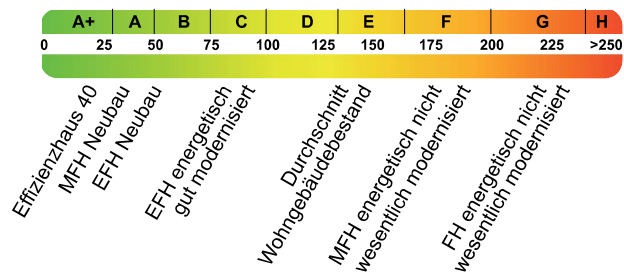


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						

## 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 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 einer Wohnung oder 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 **16.10.2023**

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: **BW-2026-006487440**

**4**

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

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	<b>Wärmeerzeuger</b>	Solarthermische Anlagen für die Trinkwassererwärmung und für Heizungsunterstützung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<b>oberste Geschossdecke</b>	Dämmung von mindestens 12cm sollte vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<b>Außenwand gg. Außenluft</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<input checked="" 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:

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

**oberste Geschossdecke**

Wenn die oberste Geschossdecke den Abschluss der thermischen Hülle darstellt, dann sollte eine Dämmung von mindestens 12cm vorhanden sein, besser 18 bis 20cm.

**Außenwand gg. Außenluft**

Eine nachträgliche Dämmung der Außenwand sollte nur von außen erfolgen.

Die Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen. Eine Innendämmung kann Schäden durch Feuchtigkeit in der Fuge zwischen Dämmung und Wand verursachen und sollte nur von einer Fachfirma ausgeführt werden.

**Kellerdecke**

Die Kellerdecke sollte, bei unbeheizten Kellern, oder Bodenplatte, falls kein Keller vorhanden, mit einer 6 cm dicken Dämmschicht gedämmt werden.

<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

Registriernummer: BW-2026-006487440

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 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 der 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