

## Einfamilienhaus in Bremerhaven

**BRUNE IMMOBILIEN - Bremerhaven-  
Speckenbüttel/Lhd.: Vieles kann, nichts  
muss - vorausschauend planen**



Objekt-Nr. 224 039

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Tobias Donner  
Telefon: 0471 9812781

27578 Bremerhaven  
Bremen

Baujahr	1949	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	704,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	264,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Grundstück: ca. 700 m<sup>2</sup>
- 
- Objektart: Zweifamilienhaus | EFH mit Einliegerwohnung
- 
- Baujahr: Vorderhaus ca. 1949, Hinterhaus ca. 1978
- 
- Wohn-/Nutzfläche: ca. 264 m<sup>2</sup> (EG 144 m<sup>2</sup> | OG 120 m<sup>2</sup>)
- 
- Zimmer: 9 Zimmer, 2 Küchen, 3 Bäder, 2 Gäste-WCs
- 
- Aufteilung: Einliegerwohnung (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC (ca. 81 m<sup>2</sup>); Haupthaus (EG): offener Koch-/Wohn-/Essbereich, G-WC (ca. 63 m<sup>2</sup>), Haupthaus (OG): 4 Zimmer, Kaminzimmer, 2 Bäder (ca. 120 m<sup>2</sup>)
- 
- Einbauküche: vorhanden im Haupthaus und Einliegerwohnung
- 
- Bäder: Haupthaus (OG): Wannen- & Duschbad mit Fenster und Bidet sowie ein weiteres Duschbad mit Fenster und Bidet; Einliegerwohnung: Wannen- und Duschbad mit Fenster
- 
- Gäste-WC: vorhanden im Haupthaus und Einliegerwohnung
- 
- Balkon: über die gesamte Hausbreite gehender Süd-Balkon mit großer Dachterrasse vorhanden
- 
- Terrasse: sonniger Wintergarten hinter dem Haus (vom Wohnzimmer aus begehbar) und eine kleine Terrasse vorhanden; eine weitere Terrasse vorne gehört zur Einliegerwohnung
- 
- Fenster: isolierverglaste Holzfenster, im OG teilweise einfachverglast, teilweise mit Rollläden (z. T. elektrisch betrieben)
- 
- Türen: Holztüren in Holzzargen

- 
- Fußböden: Parkett, Teppichboden, PVC, Fliesen
- 
- Treppe: offene Massivholztreppe mit Stahlgeländer
- 
- Kamin/Ofen: freistehender Kaminofen im Kaminzimmer im OG
- 
- Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung (Baujahr 2011), Brennwerttechnik
- 
- Keller: Vollkeller, teilweise mit Tageslichteinfall
- 
- Fassade: roter und weißer (Rückseite des Hauses) Klinker
- 
- Dach: Winkel-Satteldach sowie kleiner Anteil Flachdach
- 
- Dachboden: vorhanden und überwiegend ausgebaut u. a. großzügiges Kaminzimmer mit sichtbarer Balkenlage, großen Fensterfronten, diversen Sitzecken und Galerie
- 
- Geschossdecken: Betongeschossdecke & Holzbalkenlage
- 
- Garage: vorhanden
- 
- Kfz-Stellplatz: auf dem Grundstück und im öffentlichen Verkehrsraum
- 
- Nebengebäude: massiver Bau hinter dem Haus mit Schwimmbecken, Dusche, Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, großen Schiebetüren und elektrisch betriebenen Rollläden
- 
- Sonstiges: Das Haus verfügt über einen Kabelanschluss und kann an das Glasfasernetz angeschlossen werden.
- 
- Energieausweis: siehe Anlage
-

- Mieteinnahmen: Die Einliegerwohnung im vorderen Teil des Hauses, Erdgeschoss ist seit März 2021 unbefristet vermietet. Die Mieteinnahme beträgt aktuell Euro 440,00 Kaltmiete monatlich, das entspricht einer jährlichen Kaltmieteinnahme von Euro 5.280,00.

-

- Erbbauvertrag: nein

-

- Übergabe: nach Vereinbarung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Sofern Sie die Übersendung eines detaillierten Exposés wünschen, weisen wir darauf hin, dass wir Ihnen auf unserer Homepage unter [www.brune-immobilien.de](http://www.brune-immobilien.de) den kostenlosen Service des Exposé-Sofortabrufes anbieten. Damit bieten wir Ihnen die schnellste Möglichkeit, um die Offerte zu erhalten.

## Lage

Bremerhaven-Speckenbüttel/Leherheide - an der Grenze zwischen den Stadtteilen Speckenbüttel und Königsheide gelegen, unweit der Stadtgrenze Langen. Eine hervorragende Infrastruktur ist gegeben und gestaltet den Alltag äußerst bequem. So sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs (u. a. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kreditinstitut, Kindergärten, Schulen) in direkter Nachbarschaft vorhanden und können alle günstig zu Fuß erreicht werden. Ebenso besticht die Lage durch eine sehr gute Verkehrsanbindung. Bushaltestellen finden sich in wenigen Gehminuten und zum Autobahnzubringer Bremerhaven-Überseehäfen der A27 gelangen Sie in ein paar Fahrminuten. Außerdem lädt der nahe gelegene Speckenbütteler Park mit vielfältigen Attraktionen und Angeboten zum Spazieren, Erholen und Verweilen ein.

## Courtage

zzgl. 3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	257,30 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Blick auf das Grundstück

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



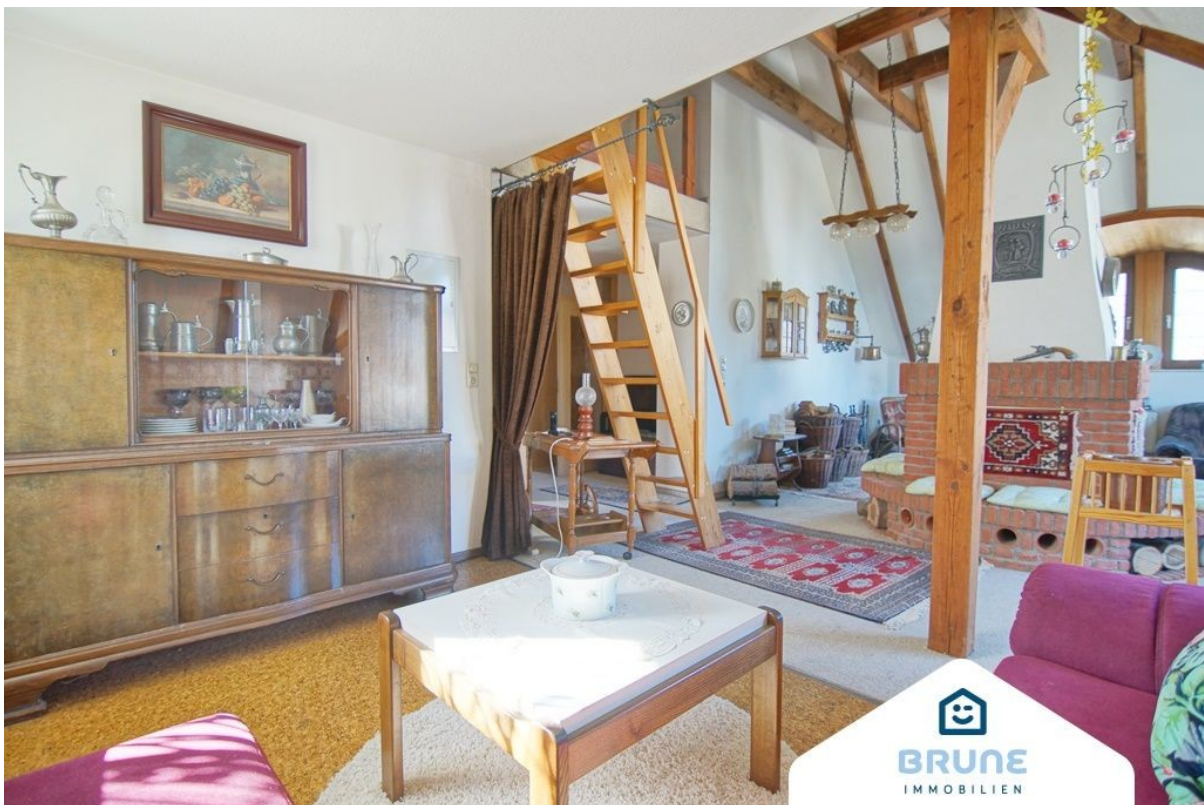
Kaminzimmer im OG



# Exposé - Galerie



Kaminzimmer



Kaminzimmer im OG

# Exposé - Galerie

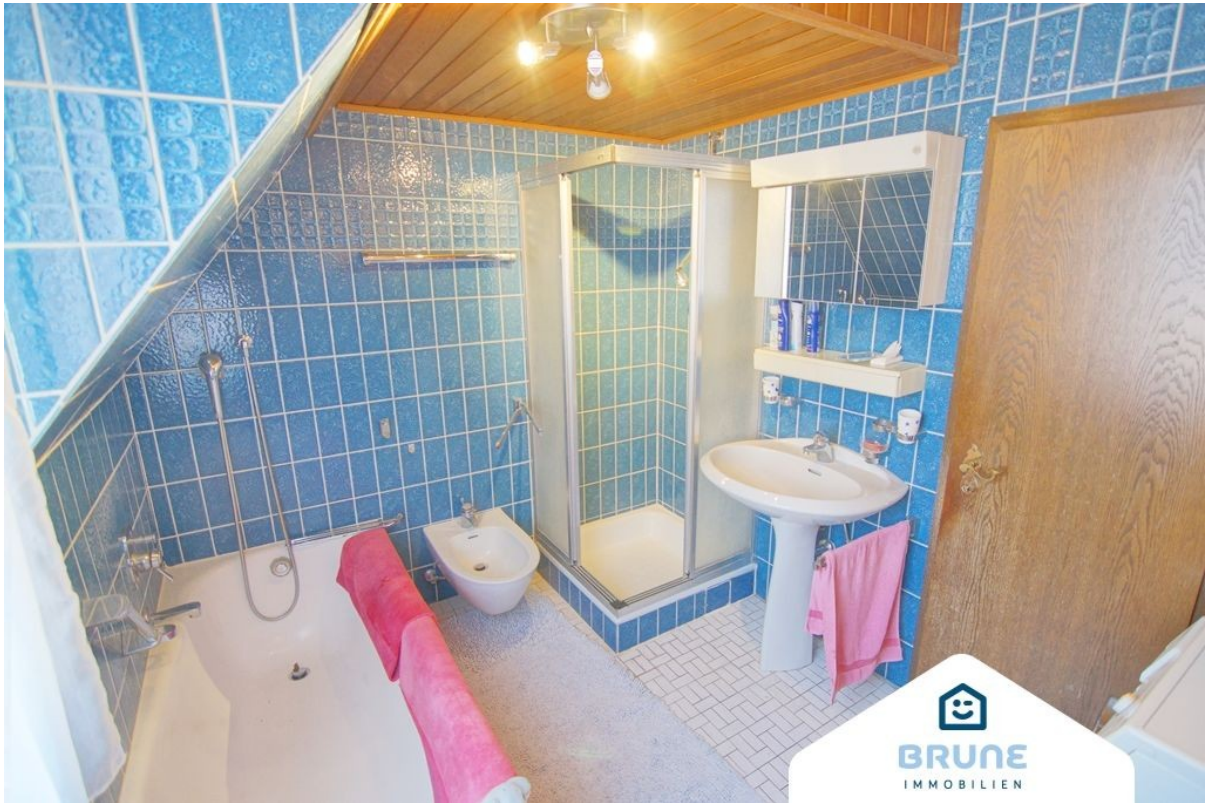


Zimmer im OG



Zimmer im OG

# Exposé - Galerie



Bad im OG

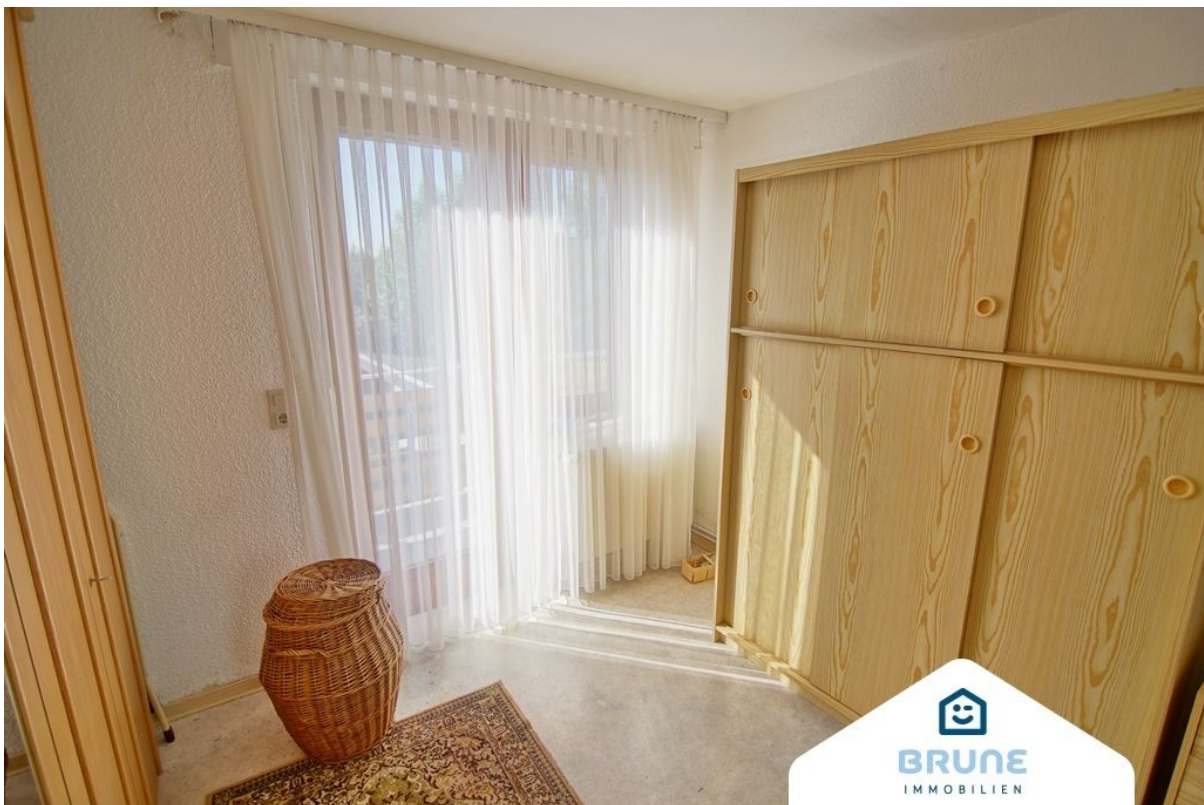


Bad im OG

# Exposé - Galerie



Zimmer im OG



Zimmer im OG

# Exposé - Galerie



Flur im OG

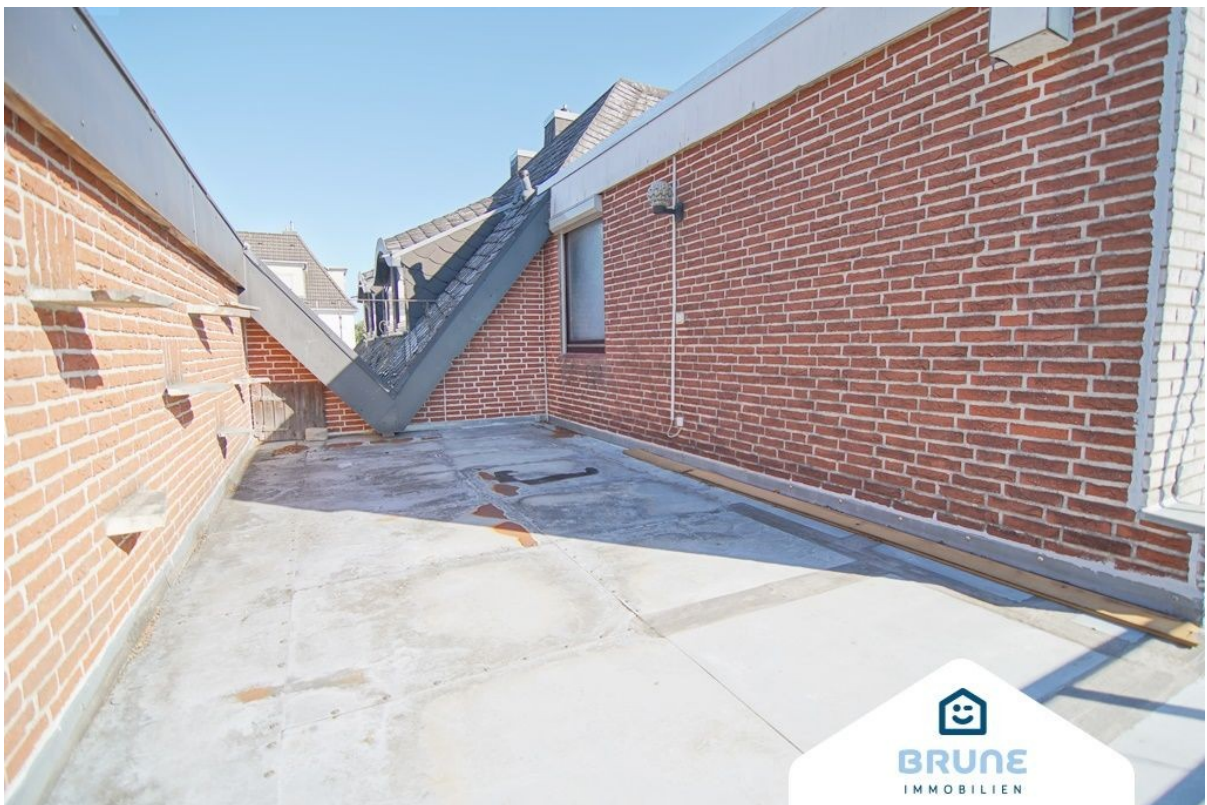


Blick auf das Grundstück und d

# Exposé - Galerie



Balkon

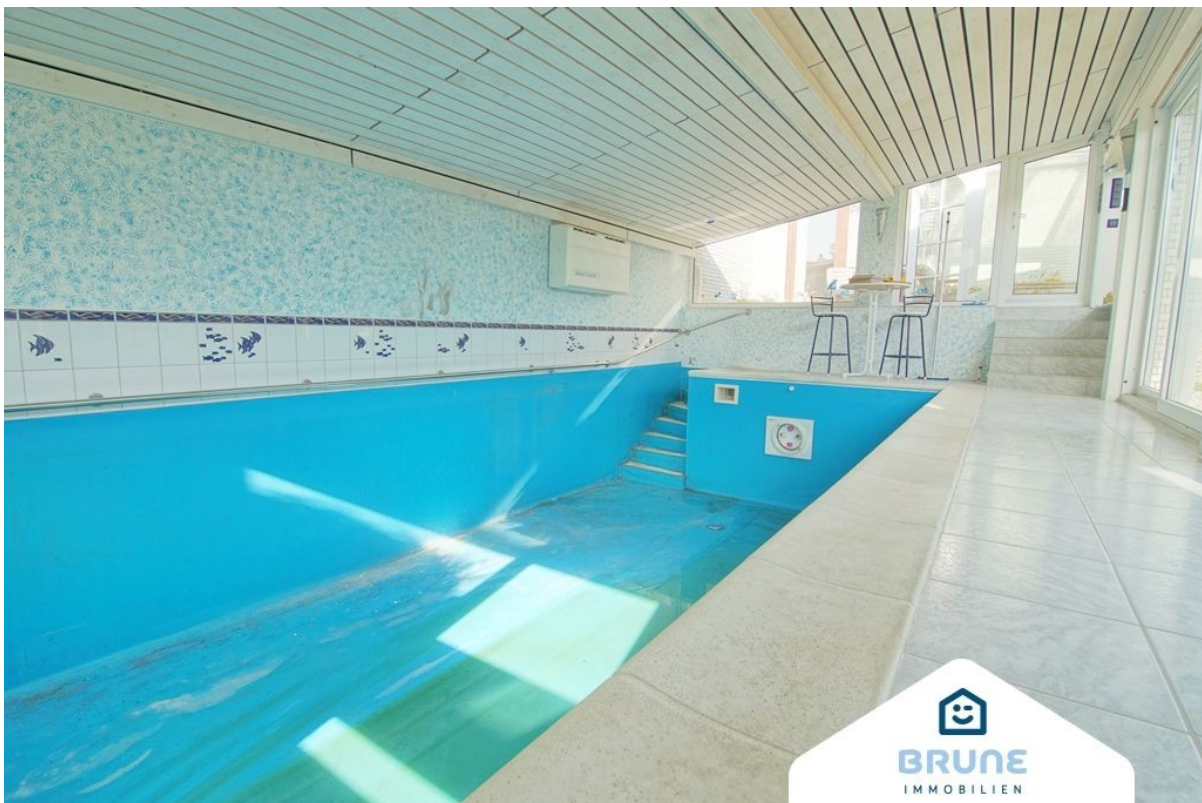


Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Schwimmhalle



Schwimmhalle

# Exposé - Galerie



ELW: Wohn-/Esszimmer



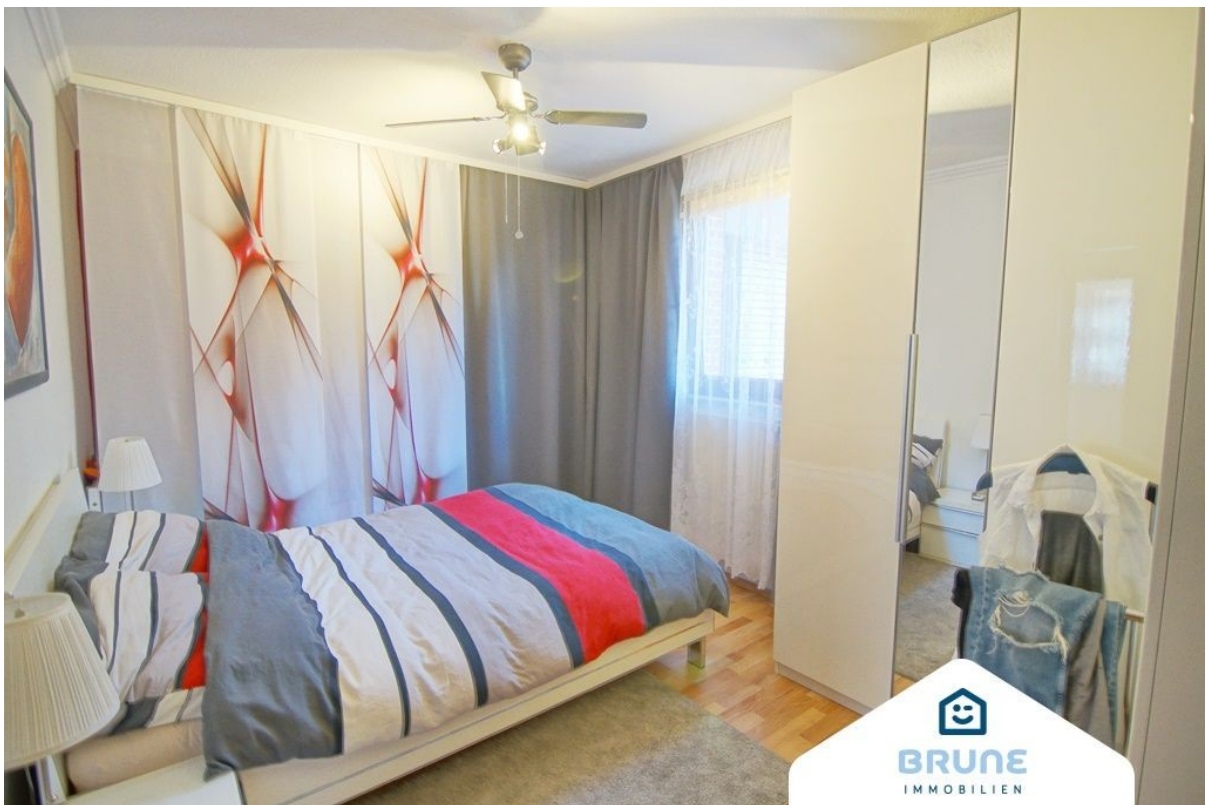
ELW: Wohn-/Esszimmer



# Exposé - Galerie



ELW: Küche



ELW: Zimmer

# Exposé - Galerie



ELW: Bad



ELW: Diele

# Exposé - Galerie

## Exposé **SOFORT** abrufen

Jedes verfügbare Exposé kann auf unserer Homepage [www.brune-immobilien.de](http://www.brune-immobilien.de) kostenlos angefordert werden.

EGAL zu welcher Tages- oder Nachtzeit!

Besuchen Sie unsere stets aktuelle Internetseite, blättern Sie im übersichtlichen Immobilienkatalog und fordern Sie das gewünschte Exposé an – die Email wird automatisch an Sie verschickt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Exposé-Sofortabruf



Gäste-WC

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 27.08.2034

Registriernummer: HB-2024-005289748

1

## Gebäude

Gebaudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus mit Anbau		
Adresse	27578 Bremerhaven		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1949 Anbau 1984		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2011		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	241,6 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 checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 beigelegt (freiwillige Angabe).

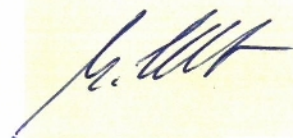
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Michael Herbst  
Schornsteinfegermeister  
Großer Blink 10  
27580 Bremerhaven

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 28.08.2024

<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

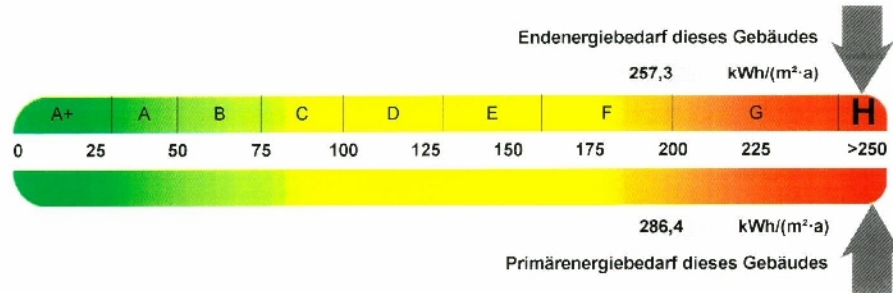
Registriernummer:

HB-2024-005289748

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 81,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 286,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 127,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,83 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,56 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]

257,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
------------------------------	---	----------------------------	---

Summe <sup>8</sup> %

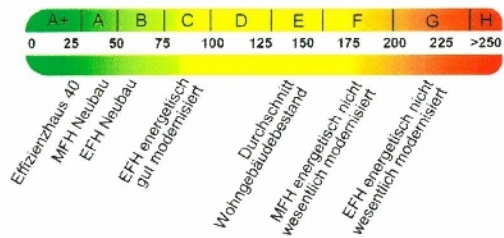
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
------------------------------	-------------------------

Summe <sup>8</sup> %

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-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

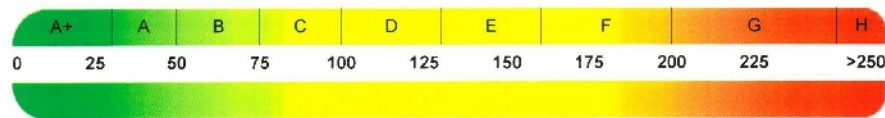
HB-2024-005289748

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



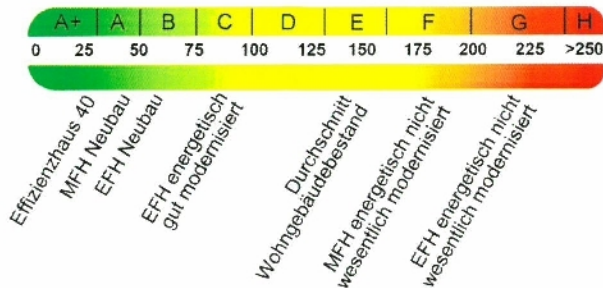
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### 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:

HB-2024-005289748

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	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke um 24 cm, WLS 035 Anbau: Dachdämmung um 24 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 6 cm, WLS 035 Anbau: Dämmung der Kellerdecke von unten um 6 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Heizung	Brennwert-Kessel, Heizöl EL Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Warmwasser	Warmwasser über die Heizungsanlage Wärmepumpe Luft-Wasser, Strom-Mix	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Michael Herbst, Schornsteinfegermeister, Gebäudeenergieberater HwK  
Großer Blink 10, 27580 Bremerhaven

## 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 Wärmegevinne 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