

# Exposé



TS-Immo-Service  
Verkauf und Vermietung

## Modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in bevorzugter Lage von Holzminden

Anschrift: Eichendorffstraße 5, 37603 Holzminden



Maklergebühr:  
3,57 % inkl.  
MwSt.

155.000  
EUR

### Wichtige Eckdaten

Baujahr 1962

Modernisierung d. Wohnung  
2023/2024

Wohnfläche: ca. 71 qm

Lage: 1. Obergeschoss

Schöne Raumaufteilung

hell, lichtdurchflutet

aktuell vermietet

Garagenstellplatz

Ölheizung Bj. 1986

Energieausweis:  
272,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Klasse H

Ihr Ansprechpartner:  
André Wolf  
Ostpreußenstraße 4  
37603 Holzminden

Tel.: 05531-9483977  
mobil: 0173-6491798  
Mail: [ts-immo-service@gmx.de](mailto:ts-immo-service@gmx.de)

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt erstellt. Da jedoch die Maße und die Beschreibung größtenteils auf Angaben des Eigentümers basieren, übernehme ich für die Richtigkeit keine Gewähr.

### **Ausstattung/ Beschreibung:**

Zum Verkauf steht diese, aktuell vermietete, großzügige, schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung in beliebter Wohngegend von Holzminden. Sie verfügt über 71 qm Wohnfläche und befindet sich in einem 3-Familienhaus im 1. OG.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch die Lage, sondern auch durch die gute Raumaufteilung, wie auch den Balkon, welcher zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hochwertig ausgestattet bietet Ihnen die Wohnung zwei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und einer Küche.

Des Weiteren dürfen Sie sich auf einen Garagenstellplatz freuen, welcher zur Wohnung gehört. Für ausreichend Stauraum sorgt ein Keller sowie ein Waschraum im Untergeschoss.

### **Lage:**

Die Stadt Holzminden (mit rund 20.000 Einwohnern), welche sowohl durch moderne Architektur als auch gut erhaltene, historische Fachwerkhäuser geprägt ist, liegt im südlichen Niedersachsen inmitten des schönen Weserberglandes am Rande der Weser.

Mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants, Cafés, Bars, einem Kino, Kirchen, Museen, einem schönen Marktplatz, der Weserpromenade sowie Schulen und Kindergärten bietet Holzminden viele Optionen und Attraktivitäten für Familien bzw. Jung und Alt. Lange Radtouren oder Wanderungen entlang der Weser bieten sich hier an.

Aber auch die Nähe zu den umliegenden Naturparks (wie z.B. dem Solling) macht Holzminden für Familien, Ruhesuchende sowie Naturliebhaber attraktiv, da sich viele Outdoor-Aktivitäten wie z.B. der Wildpark Neuhaus oder der Hochseilgarten in Silberborn anbieten.

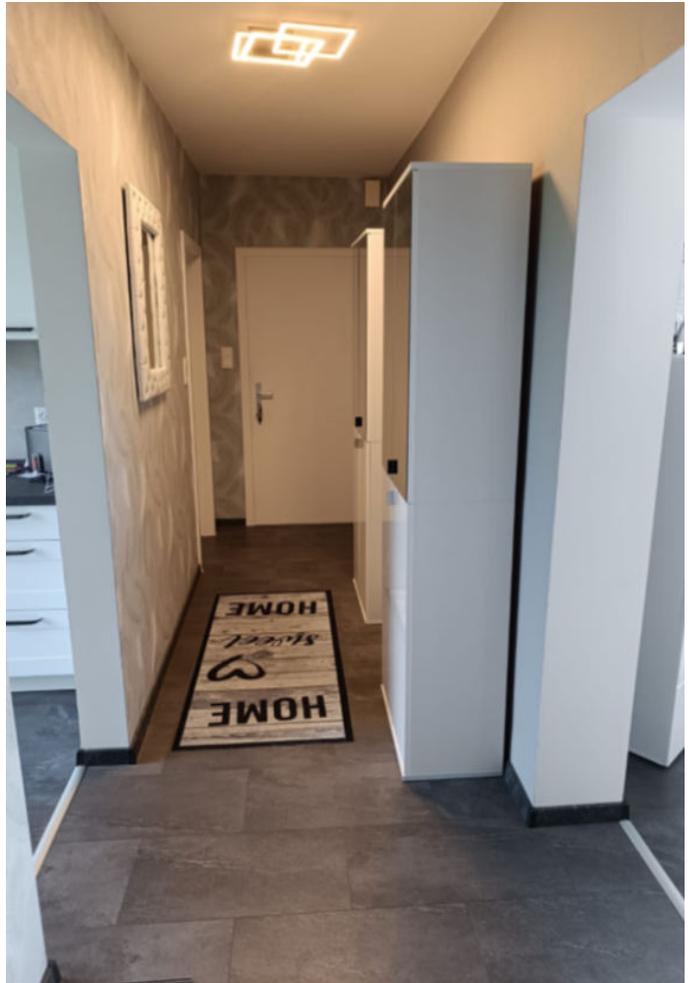
Insgesamt ist Holzminden eine lebendige Stadt, die historische und moderne Elemente vereint und den Einwohnern eine hohe Lebensqualität bietet.

Holzminden verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Über die B64 gelangt man nach Höxter oder Einbeck, wobei die B83 die Verbindung nach Hameln oder Kassel herstellt. Die nächst gelegenen Autobahnen sind ca. eine Stunde Fahrt entfernt, diese wären z.B. die A7 in Northeim/ Seesen sowie die A33/ A44 in Paderborn.

### **Sonstiges:**

Die Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist mit Unterschrift des Notarkaufvertrags verdient und fällig.

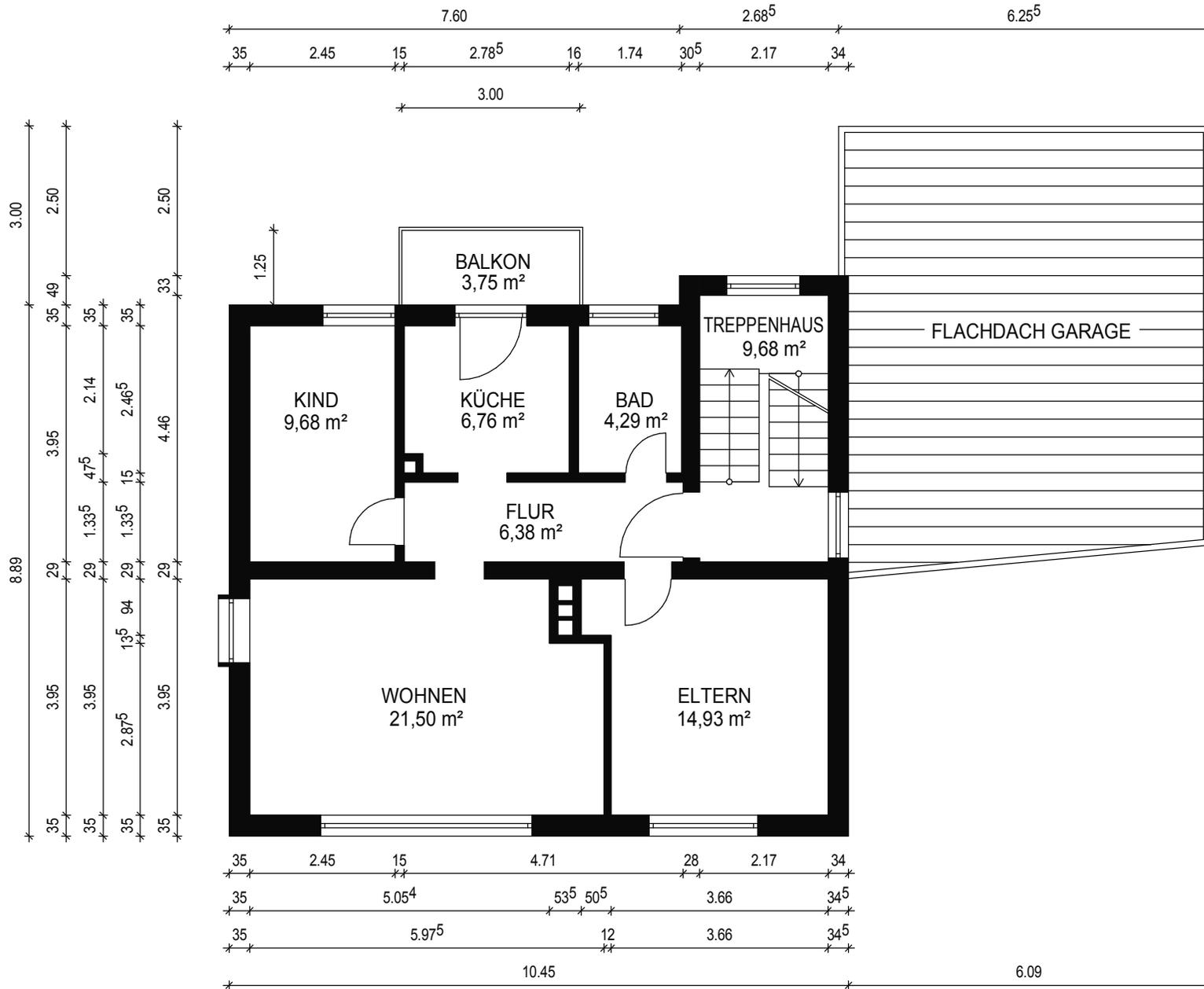




# ANTRAG AUF ERTEILUNG EINER ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG

<b>OBJEKT</b>	Mehrfamilienwohnhaus (3WE) Eichendorffstraße 5 37603 Holzminden Flur 22, Flurstück 25/62
<b>BAUHERR/ -IN</b>	Imview Capital GmbH Agnes Götze Werneckstraße 28 37603 Holzminden
<b>ARCHITEKT</b>	Dipl.-Ing. (FH) Michael Kiupel In der Farbe 6 37691 Boffzen Tel. (05271) 6999401 Tel. (05271) 6999402

Planungsstand	<b>BESTAND</b>
27.09.2022	



**Berechnung der Nettonutzflächen nach DIN 277**

27.09.2022

Immobilie: Eichendorfstraße 5, 37603 Holzminden  
 Gemarkung Holzminden Flur 22, Flurstück 25/62  
 Haustyp: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten (EG,OG,DG)

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen [m]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Nutzfläche Gemeinschaft [G]</b>				
KG	Wasch-/ Trockenraum	1	3,970 x 5,070	20,128
	Keller 2	1	2,480 x 3,055	7,576
	Heizung	1	1,740 x 3,970	6,908
		2	0,385 x 2,890	1,113
			Summe Heizung	8,020
	Öltank	1	2,305 x 3,970	9,151
	Flur	1	1,365 x 4,725	6,450
KG	Treppenhaus	1	2,180 x 4,480	9,766
EG	Treppenhaus	1	2,170 x 4,460	9,678
OG	Treppenhaus	1	2,170 x 4,460	9,678
DG	Treppenhaus	1	2,170 x 4,591	9,962
<b>Summe Nutzfläche Gemeinschaft</b>				<b>90,410</b>
<b>Wohnung 1 Nutzfläche</b>				
KG	Keller 3	1	1,520 x 2,480	3,770
EG	Garage 1	1	2,785 x 4,210	11,725
		2	2,723 x 0,760	2,069
			Summe Garage 1	13,794
<b>Summe Wohnung 1 Nutzfläche</b>				<b>17,564</b>
<b>Wohnung 1 Wohnfläche</b>				
EG	Wohnen	1	3,950 x 5,054	19,963
		2	2,875 x 0,535	1,538
			Summe Wohnen	21,501
	Eltern	1	3,660 x 3,950	14,457
		2	0,505 x 0,940	0,475
			Summe Eltern	14,932
	Kind	1	2,450 x 3,950	9,678
	Küche	1	0,320 x 2,140	0,685
		2	2,465 x 2,465	6,076
			Summe Küche	6,761
	Bad	1	1,740 x 2,465	4,289
	Flur	1	1,355 x 4,710	6,382

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen [m]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	Terrasse (100%)	1	6,150 x 3,000	18,450
		2	0,340 x 2,510	0,853
			Summe Terrasse	19,303

**Summe Wohnung 1 Wohnfläche 82,846**

**Wohnung 2 Nutzfläche**

KG	Keller 1	1	2,480 x 3,980	9,870
EG	Garage 2	1	2,785 x 4,210	11,725
		2	2,723 x 0,760	2,069
			Summe Garage 2	13,794

**Summe Wohnung 2 Nutzfläche 23,665**

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen [m]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
-------------	----------	----	-----------------	------------------------------

**Wohnung 2 Wohnfläche**

OG	Wohnen	1	3,970 x 5,350	21,240
		2	3,570 x 0,620	2,213
			Summe Wohnen	23,453
	Eltern	1	3,670 x 3,970	14,570
	Kind	1	2,470 x 3,970	9,806
	Küche	1	1,970 x 4,470	8,806
	Bad	1	1,670 x 2,470	4,125
	Flur	1	1,355 x 4,730	6,409
	Balkon (100%)	1	1,250 x 3,000	3,750

**Summe Wohnung 2 Wohnfläche 70,919**

**Wohnung 3 Wohnfläche**

DG	Wohnen (H < 1,50 m)	1	0,174 x 2,490	0,433
		2	0,265 x 4,140	1,097
	Wohnen (H ≥ 1,50 m)	3	5,229 x 2,490	13,020
		4	4,068 x 1,650	6,712
			Summe Wohnen	21,263
	Schlafen (H < 1,50 m)	1	0,830 x 3,400	2,822
	Schlafen (H ≥ 1,50 m)	2	2,503 x 3,400	8,510
		3	0,980 x 0,520	0,510
		4	0,880 x 0,260	0,229
			Summe Schlafen	12,071
	Küche (H < 1,50 m)	1	0,859 x 1,590	1,366
		2	0,537 x 1,260	0,677
	Küche (H ≥ 1,50 m)	3	0,681 x 0,380	0,259
		4	1,021 x 1,210	1,235

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen [m]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
	Küche (H ≥ 1,50 m)	5	1,343 x 1,260	1,692
		6	0,390 x 1,155	0,450
			Summe Küche	5,679
	Bad (H < 1,50 m)	1	1,024 x 0,450	0,461
		2	0,702 x 1,270	0,892
		3	0,410 x 0,998	0,409
	Bad (H ≥ 1,50 m)	4	1,231 x 0,180	0,222
		5	1,733 x 1,270	2,201
		6	0,260 x 1,411	0,367
			Summe Bad	4,551
	Abstellraum (H < 1,50 m)	1	1,020 x 1,545	1,576
	Abstellraum (H ≥ 1,50 m)	2	1,933 x 0,845	1,633
		3	1,403 x 1,240	1,740
			Summe Abstellraum	4,949
	Flur	1	3,060 x 1,035	3,167
		2	0,800 x 0,550	0,440
			Summe Flur	3,607
Summe Wohnung 3 Wohnfläche (H < 1,50 m)				9,732
Summe Wohnung 3 Wohnfläche (H ≥ 1,50 m)				42,387
<b>Summe Wohnung 3 Wohnfläche</b>				<b>52,120</b>

### Übersicht Nettonutzflächen nach DIN 277

<b>Nutzfläche Gemeinschaft</b>		Nutzfläche	90,41 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 1</b>	EG	Nutzfläche	17,56 m <sup>2</sup>
		Wohnfläche	82,85 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 2</b>	OG	Nutzfläche	23,66 m <sup>2</sup>
		Wohnfläche	70,92 m <sup>2</sup>
<b>Wohnung 3</b>	DG	Nutzfläche	0,00 m <sup>2</sup>
		Wohnfläche	52,12 m <sup>2</sup>
Gesamtsumme Wohnfläche nach DIN 277		205,88 m <sup>2</sup>	
Gesamtsumme Nutzfläche nach DIN 277		131,64 m <sup>2</sup>	



# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Holzminden, Stadt  
Gemarkung: Holzminden  
Flur: 22 Flurstück: 25/62

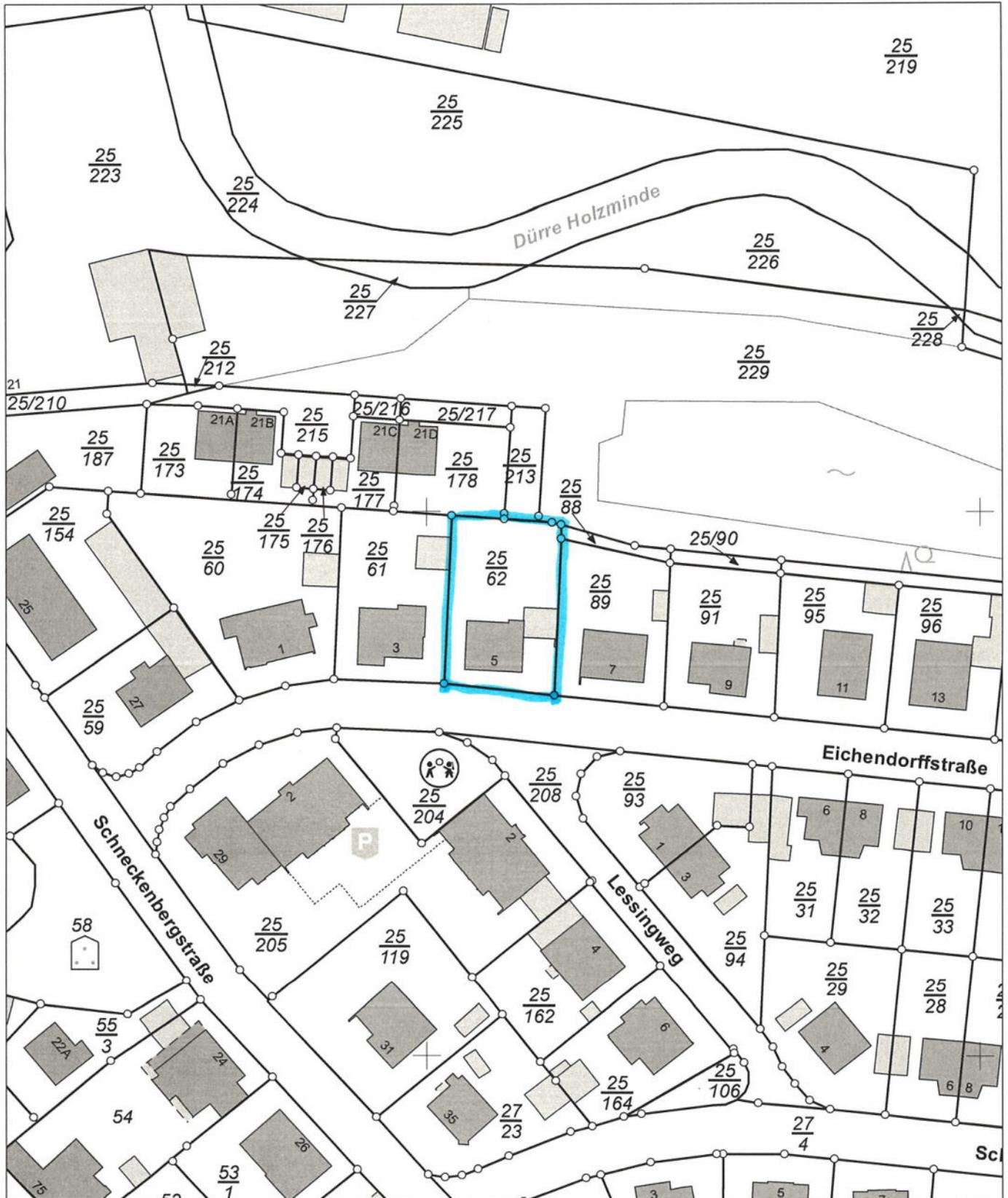
# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.02.2022  
Aktualität der Daten 05.02.2022

N = 5741693

E = 32532604



N = 5741473

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Holzminden -  
Böntalstraße 44  
37603 Holzminden

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Holzminden -  
Böntalstraße 44  
37603 Holzminden

Zeichen: A-84-2022

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

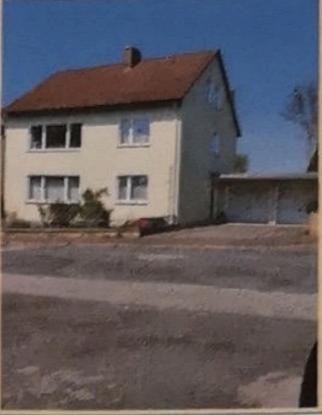
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 17.05.2032

Registriernummer: NI-2022-004084387

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Eichendorffstr. 5 37603 Holzminden		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1962		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1986		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	204,6 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	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 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

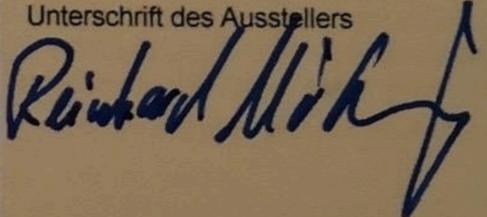
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

38059  
Reinhard Möhring  
Niesetal 9  
32676 Lügde-Niese

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 18.05.2022

<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> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

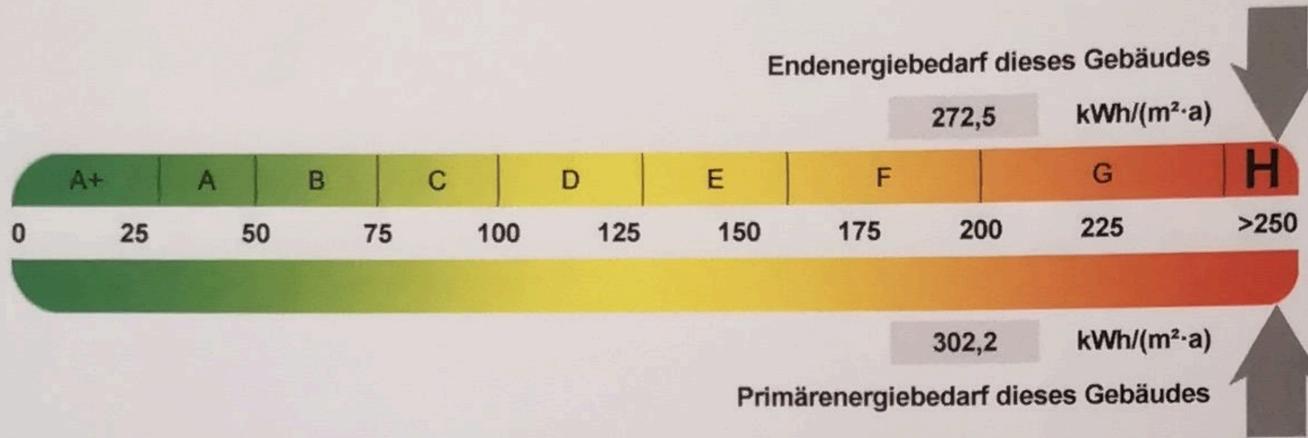
Registriernummer:

NI-2022-004084387

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 85,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 302,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 103,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 1,52 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 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

272,5 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

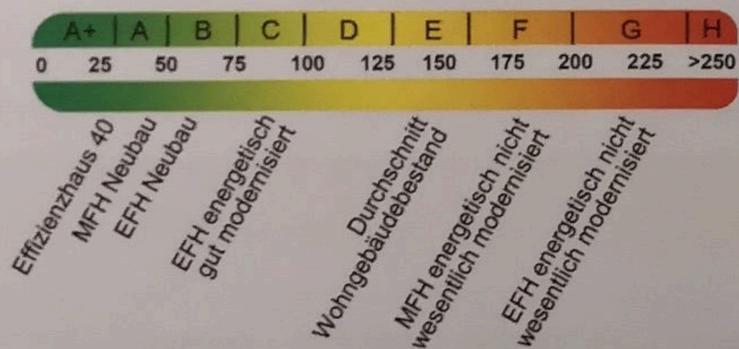
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur 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.
- Maßnahme 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>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

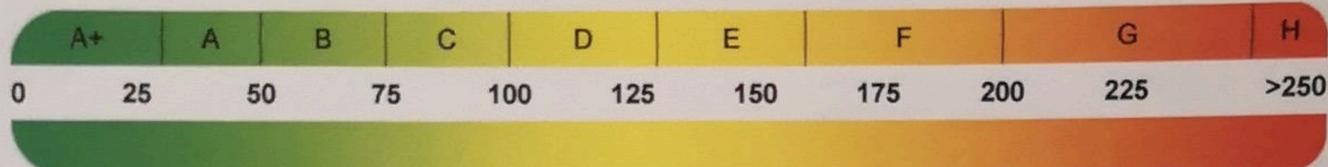
Registriernummer:

NI-2022-004084387

3

## Energieverbrauch

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



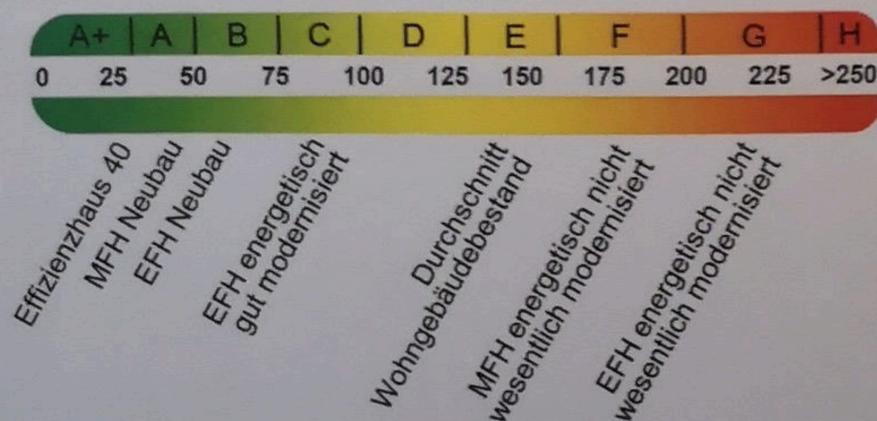
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### 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> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NI-2022-004084387

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	Dachdämmung um 16 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<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:

38059, Reinhard Möhring, Energieberater  
Niesetal 9, 32676 Lügde-Niese

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

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

### 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 – 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 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