

# Exposé



TS-Immo-Service  
Verkauf und Vermietung

## Kernsanierte Eigentumswohnungen in perfekter Innenstadtlage von Holzminden

Anschrift: Grabenstraße 16, 37603 Holzminden



Maklergebühr:  
3,57 % inkl.  
MwSt.

180.000 -  
205.000  
EUR

### Wichtige Eckdaten

Baujahr um 1900

Kernsaniert 2024/ 2025

Wohnfläche: ca. 63qm

großes Wohn- und Esszimmer

Geräumiges Schlafzimmer

zwei kleine Wirtschaftsräume

hell, lichtdurchflutet

Energieeffizienzhaus

Gaszentralheizung Bj. 2024

Energieausweis:  
72,89 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Klasse B

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:

Das aktuell kernsanierte Objekt in der Holzmindener Innenstadt hält diese schönen, gut aufgeteilten Eigentumswohnungen für Sie bereit, welche durch helle und lichtdurchflutete Räume sowie den eigenen, geräumigen Balkon/ der eigenen Terrasse glänzen.

Die **Wohnung im Erdgeschoss** hält ein großes Wohn- und Esszimmer für sie bereit, welches genügend Platz für eine große Couch, eine Wohnzimmerwand, einen Esstisch sowie eine geräumige Küche bietet. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf eine Holz-Terrasse, auf der Sie die Ruhe des Stadtlebens genießen können, wobei man auf schön angelegte Blumenbeete schaut.

Im hinteren Teil der Wohnung befindet sich ein schönes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank/ Ankleidezimmer.

Zudem finden Sie hier auch ein großes Bad mit WC, Waschtisch sowie einer großen ebenerdigen Dusche vor.

Die **Wohnung im ersten Obergeschoss** erreichen Sie über eine helle, massive Holzterrasse. Am Eingang der Wohnung erwartet Sie linkerhand ein kleiner Flur, von dem aus Sie in das große Tageslichtbad mit einem WC, einem Waschtisch sowie einer großen, ebenerdigen Dusche gelangen.

Geradeaus blicken Sie in ein großes, lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer, in dem sich rechtsseitig viel Platz für eine geräumige Küche befindet. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich schöner Balkon, welcher zum Verweilen einlädt.

Im hinteren Teil der Wohnung finden Sie zwei weitere große Räume vor, nämlich das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer/ Büro, welche ebenso lichtdurchflutet sind.

Die **Wohnung im Dachgeschoss** hält eine Diele inkl. Abstellraum sowie schöne, hohe Räume für Sie bereit, bei denen die Balken des Fachwerkes frei liegen. Das Bad mit WC, Waschtisch und ebenerdiger Dusche befindet sich auf der rechten Seite.

Danach erwartet Sie ein großes Wohn- und Esszimmer mit viel Platz für eine geräumige Küche. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Balkon, welcher genügend Platz für eine Sitzgelegenheit, ein Grill sowie einen Sonnenschirm bietet.

Im hinteren Teil der Wohnung finden Sie das große Schlafzimmer mit einem Zugang zu einem kleineren Raum vor, welcher perfekt als Ankleideraum/ Abstellraum geeignet ist.

Das **Highlight dieser Wohnung** sind die frei liegenden Balken sowie die hohen Decken.

Im Erdgeschoss befindet sich der Technikraum/ Waschkraum sowie der Zugang zu einem kleinen Innenhof.

## 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.









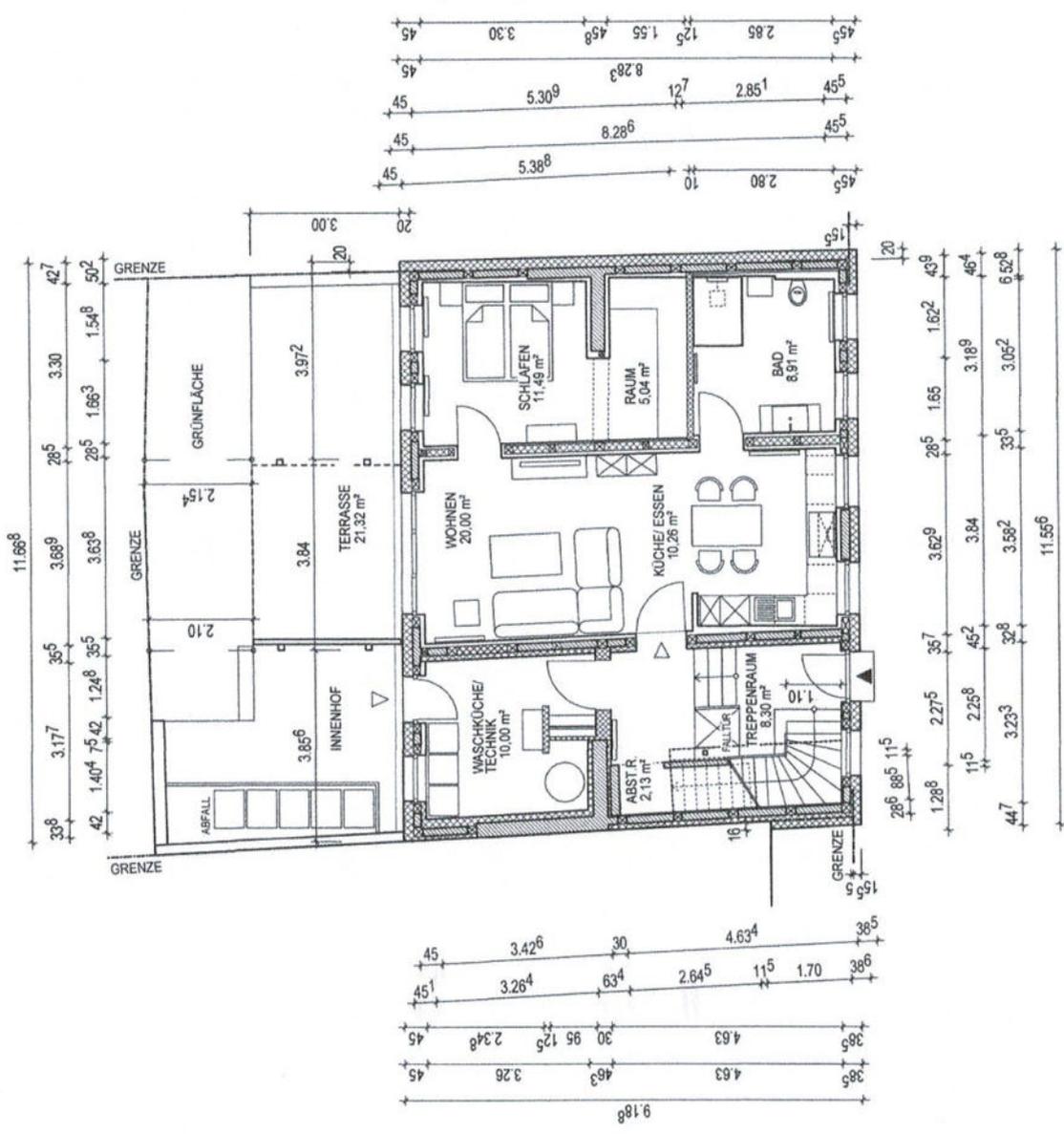




**SANIERUNG, UMBAU UND UMNUTZUNG  
BEI EINEM ZWEIFAMILIENHAUS**

GRUNDSTÜCK	37603 Holzminden Grabenstraße 16 Flur 3, Flurstück 122
BAUHERR / IN	Imview Capital GmbH Convey 1, 37671 Hoxter
PLANUNG	Architekturbüro Michael Kuipel In der Farbe 6, 37691 Boffzen Tel. (05271) 9999401 Fax (05271) 6699402

Planungsstand	<b>BAUANTRAG</b>
	02.02.2022

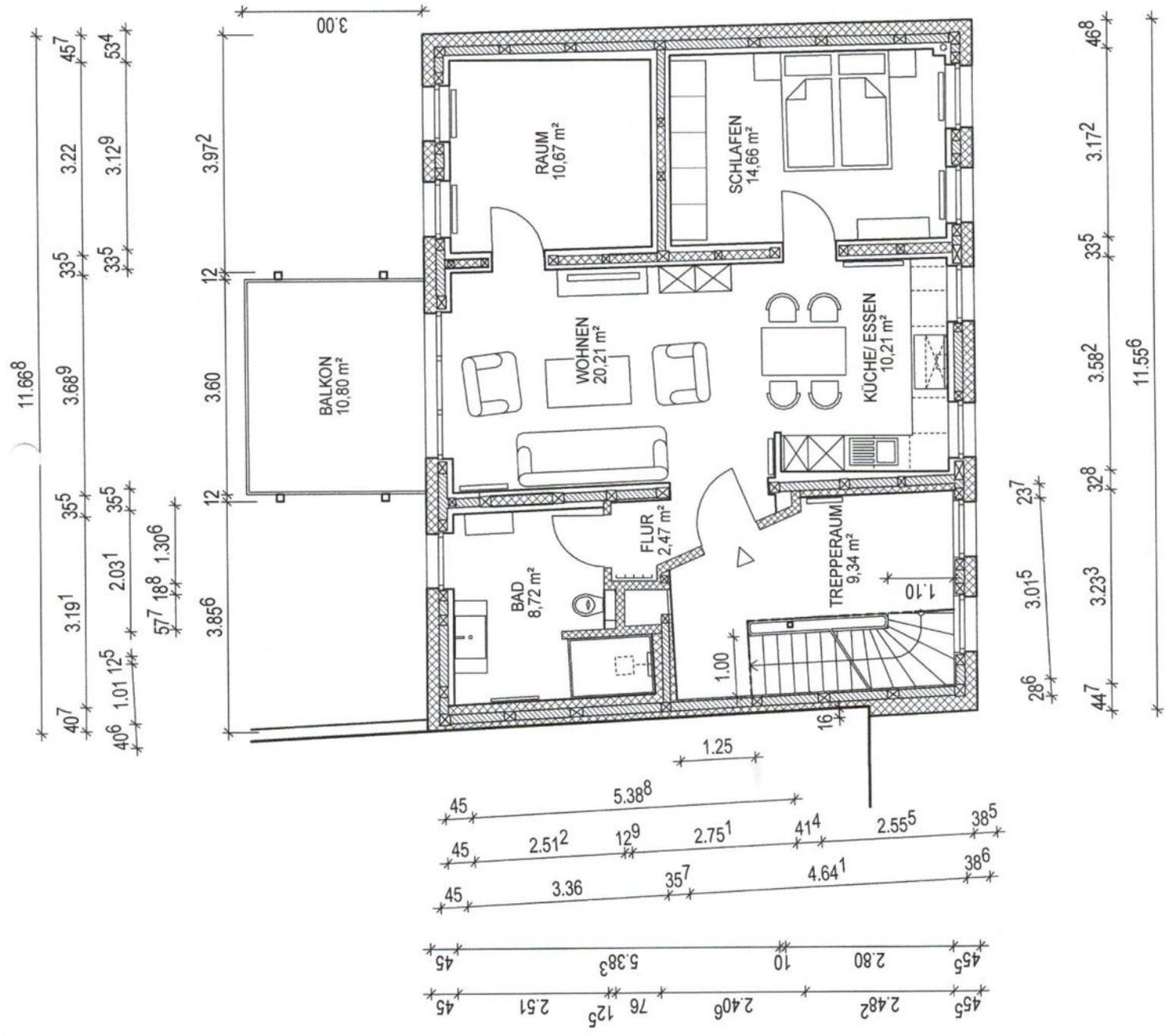


**SANIERUNG, UMBAU UND UMNUTZUNG  
BEI EINEM ZWEIFAMILIENHAUS**

GRUNDSTÜCK	37603 Holzminden Grabenstraße 16 Flur 3, Flurstück 122
BAUHERR / IN	Imview Capital GmbH Corvey 1, 37671 Höxter
PLANUNG	Architekturbüro Michael Kiupel In der Farbe 6, 37691 Boffzen Tel. (05271) 6999401 Fax (05271) 6999402

Planungsstand  
02.02.2022

**BAUANTRAG**



**OBERGESCHOSS M 1:100**

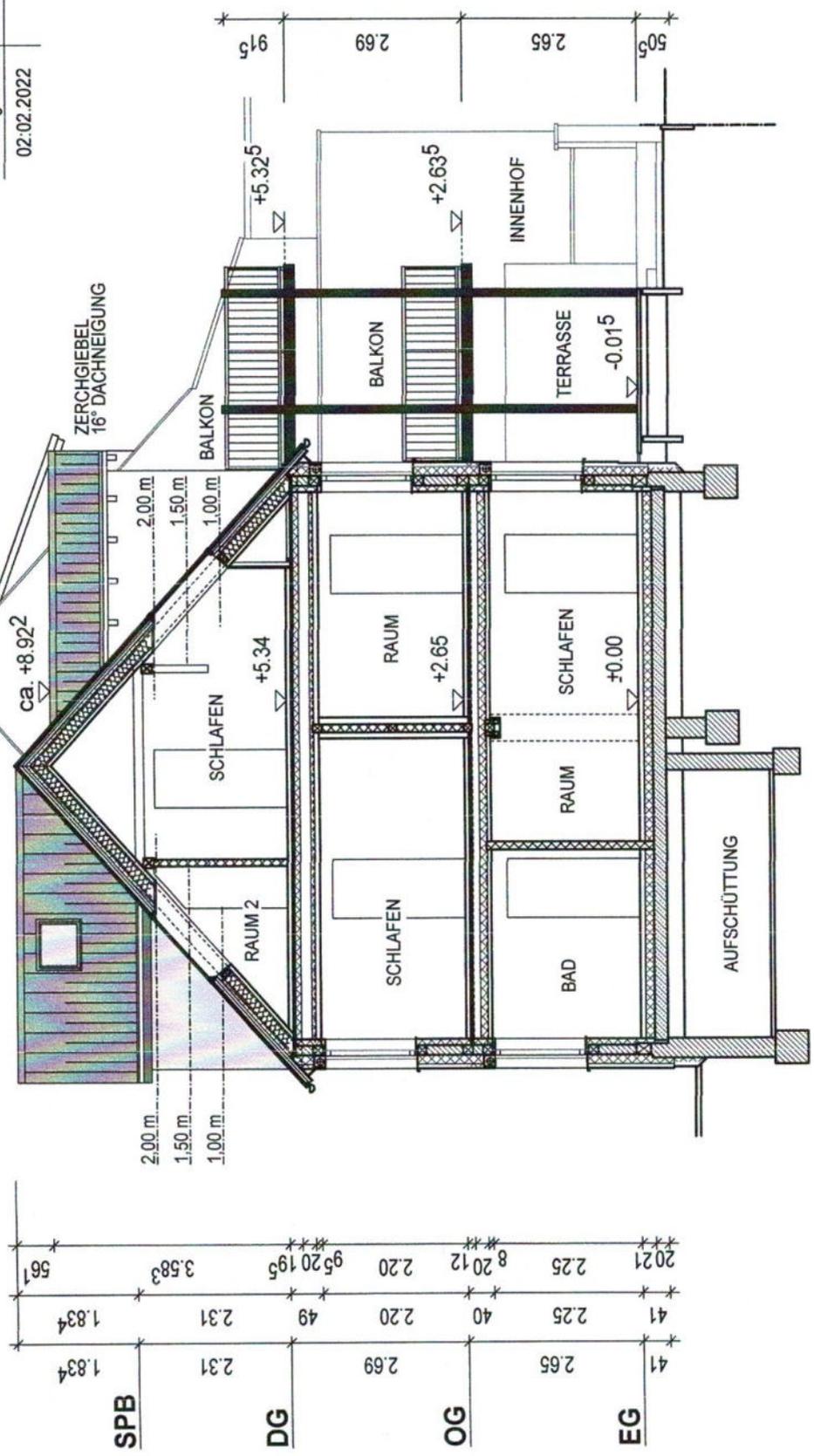


**SANIERUNG, UMBAU UND UMNUTZUNG  
BEI EINEM ZWEIFAMILIENHAUS**

<b>GRUNDSTÜCK</b>	37603 Holzminden Grabenstraße 16 Flur 3, Flurstück 122
<b>BAUHERR / -IN</b>	Imvivy Capital GmbH Convey 1, 37671 Hörter
<b>PLANUNG</b>	Architekturbüro Michael Kiupel In der Farbe 6, 37691 Boffzen Tel. (05271) 6999401 Fax (05271) 6999402

Planungsstand  
02.02.2022

**BAUANTRAG**

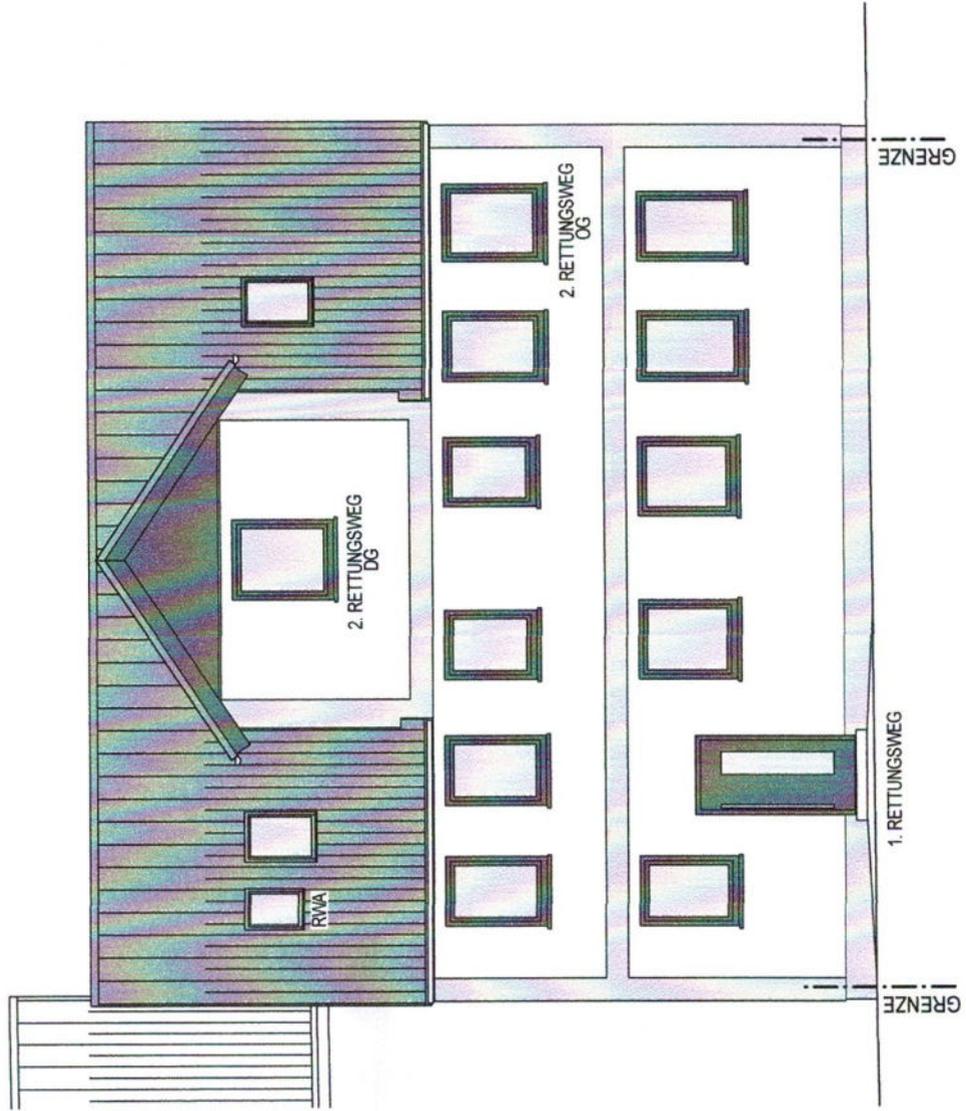


	1.834	2.31	2.69	41	2.65	41	2.25	40	2.20	49	2.31	1.834	561
<b>EG</b>													
<b>OG</b>													
<b>DG</b>													
<b>SPB</b>													

**SANIERUNG, UMBAU UND UMNUTZUNG  
BEI EINEM ZWEIFAMILIENHAUS**

GRUNDSTÜCK	37603 Holzminden Grabenstraße 16 Flur 3, Flurstück 122
BAUHERR / IN	Imview Capital GmbH Corvey 1, 37671 Hötter
PLANUNG	Architekturbüro Michael Kiupel In der Farbe 6, 37691 Boffzen Tel. (05271) 6999401 Fax (05271) 6999402

Planungsstand	<b>BAUANTRAG</b>
	02.02.2022



**SANIERUNG, UMBAU UND UMNUTZUNG  
BEI EINEM ZWEIFAMILIENHAUS**

GRUNDSTÜCK	37603 Holzminden Grabenstraße 16 Flur 3, Flurstück 122
BAUHERR / - IN	Imview Capital GmbH Corvey 1, 37671 Höxter
PLANUNG	Architekturbüro Michael Kiupel In der Farbe 6, 37691 Borfzen Tel. (05271) 6999401 Fax (05271) 6999402

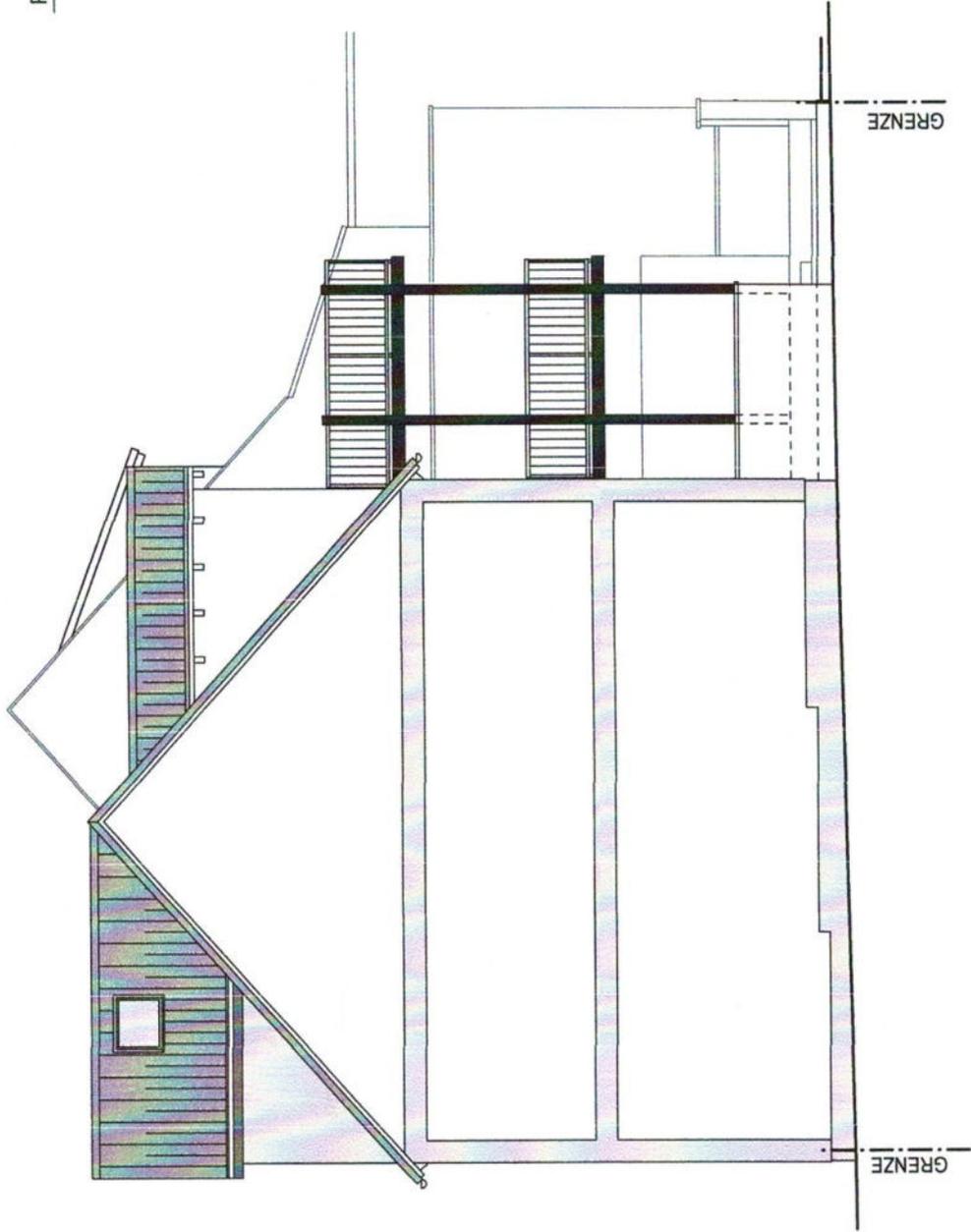
Planungsstand	<b>BAUANTRAG</b>
	02.02.2022



**SANIERUNG, UMBAU UND UMNUTZUNG  
BEI EINEM ZWEIFAMILIENHAUS**

GRUNDSTÜCK	37603 Holzminden Grabenstraße 16 Flur 3, Flurstück 122
BAUHERR /- IN	Imview Capital GmbH Convey 1, 37671 Höxter
PLANUNG	Architekturbüro Michael Kiupel In der Farbe 6, 37691 Boffzen Tel. ( 05271 ) 6999401 Fax ( 05271 ) 6999402

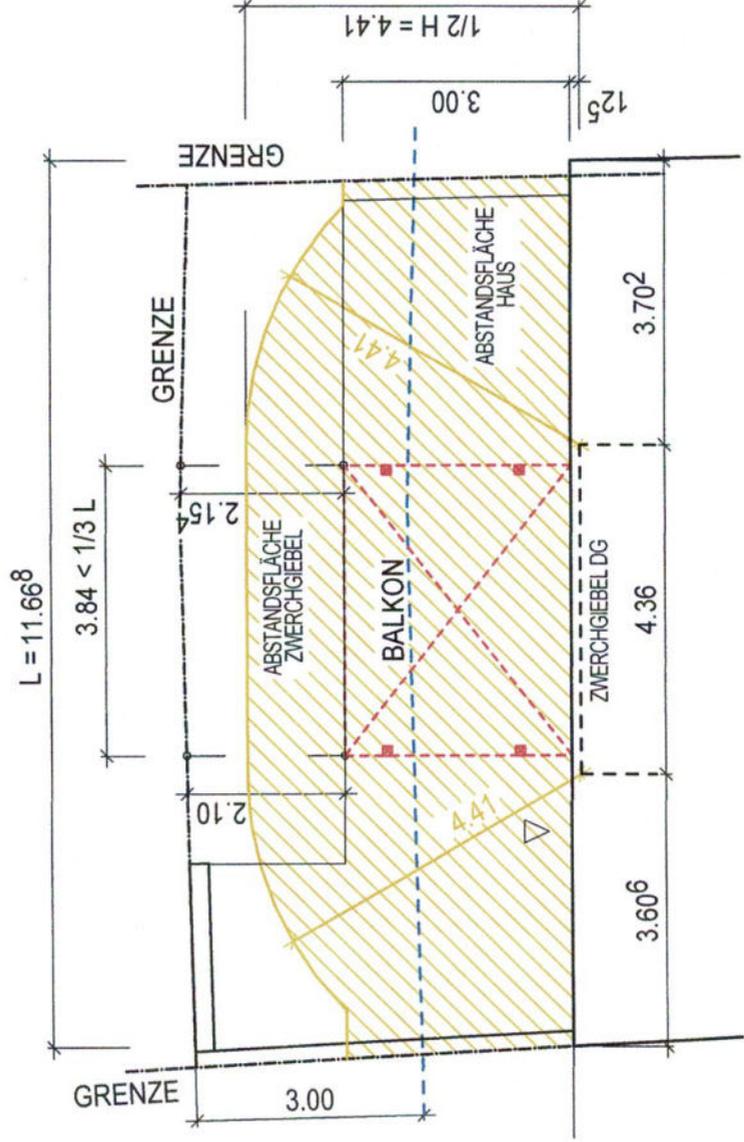
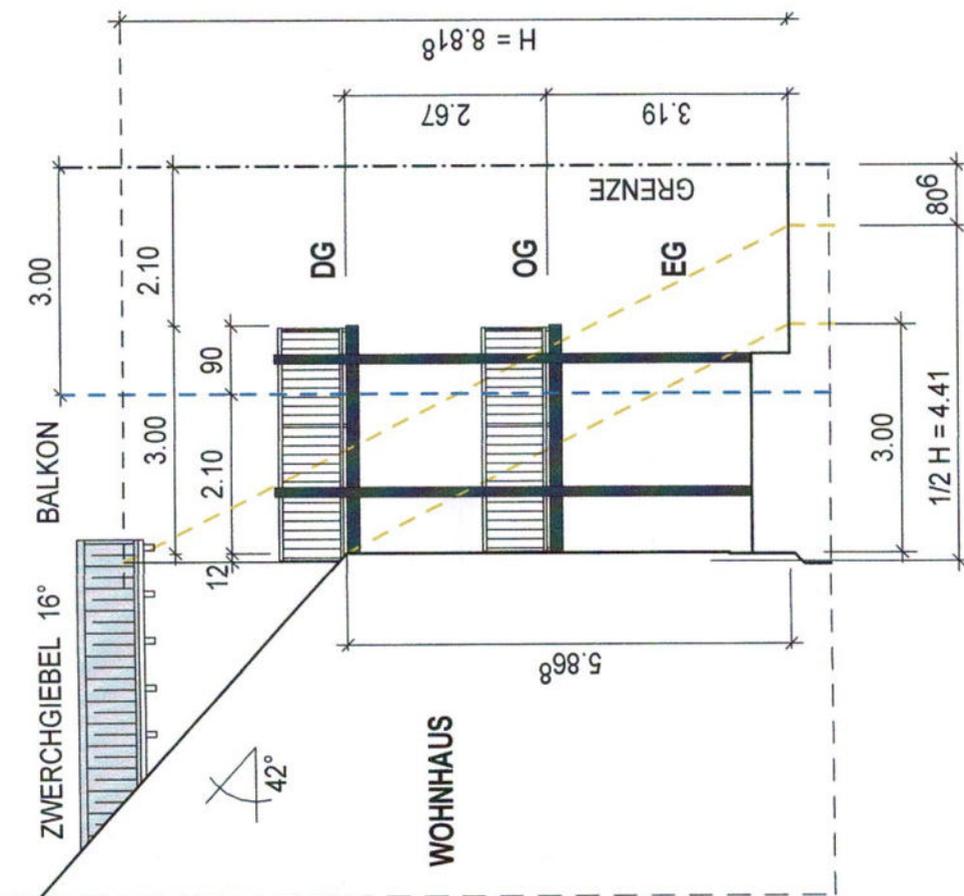
Planungsstand	<b>BAUANTRAG</b>
	02.02.2022



**SANIERUNG, UMBAU UND UMNUTZUNG  
BEI EINEM ZWEIFAMILIENHAUS**

GRUNDSTÜCK	37603 Holzminden Grabenstraße 16 Flur 3, Flurstück 122
BAUHERR /- IN	Imvivy Capital GmbH Convey 1, 37671 Hörter
PLANUNG	Architekturbüro Michael Kiupel In der Farbe 6, 37691 Borfzen Tel. (05271) 6999401 Fax (05271) 6999402

Planungsstand	<b>BAUANTRAG</b>
02.02.2022	<b>ABSTANDSFLÄCHEN</b>



QUERSCHNITT

GRUNDRISS

M 1:100

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 07.08.2034

Registriernummer: NI-2024-005258642

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einseitig angebautes Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Grabenstraße 16 37603 Holzminden		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1900		
Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>	2024		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	261,39 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage(n) <sup>5</sup>	Anzahl: -	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Expertin (EEE)  
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 08.08.2024

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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(n) oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage(n) im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

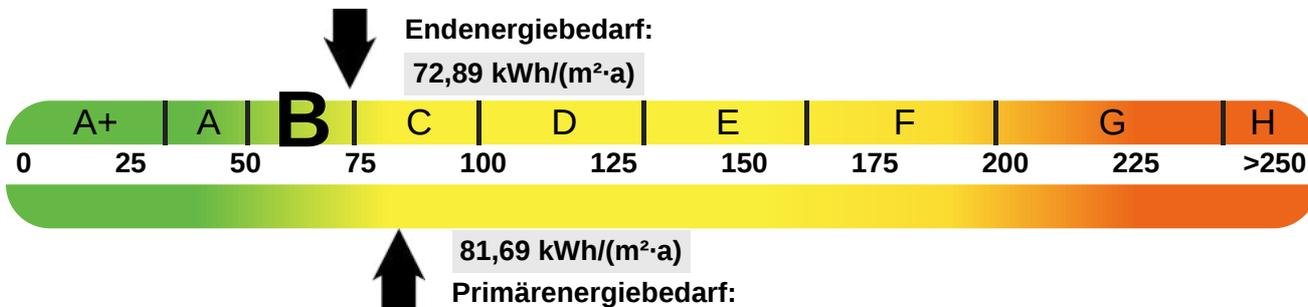
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005258642

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 19,36 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  Eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 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]

72,89 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) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

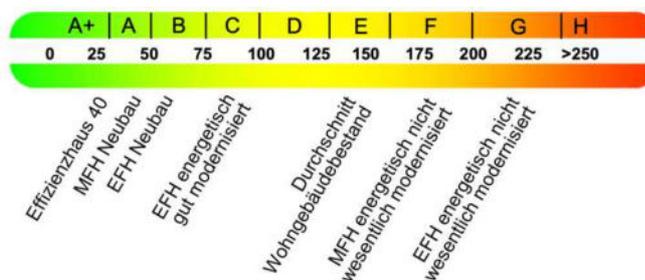
Art der erneuerbaren Energie	Anteil der Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup>	Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup>
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

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 m<sup>2</sup> 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen 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 werden 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> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005258642

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

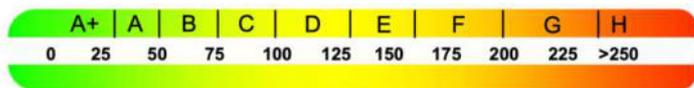
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [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 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.

Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-005258642

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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: Weitere Informationen erhalten Sie auf der Infoseite des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

## 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> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NI-2024-005258642

5

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

### 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 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 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 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