

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wandlitz

**Renditeobjekt vermietet: ZFH-Neubau - Modernes
Stadthaus mit nachhaltiger Energieversorgung**



Objekt-Nr. OM-294824

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.106.700 €**

Ansprechpartner:
Frank Dickmann
Mobil: 0173 8808110

Uteweg 8
16348 Wandlitz
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2024	Gesamtfläche	217,00 m ²
Grundstücksfläche	507,00 m ²	Stellplätze	3
Etagen	2	Heizung	Fußbodenheizung
Wohnfläche	217,00 m ²	Nettomiete Soll	40.560
Energieträger	Erdwärme	Nettomiete Ist	40.560
Preis pro m ²	5.100,00 €	X-fache Mieteinn.	27,28
Übernahme	sofort	Anzahl Einheiten	2
Zustand	Erstbezug		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nach den Wachstumschancengesetz jetzt befristete degressive Afa (5%) mitnehmen (das Gesetz ist so neu, dass Steuerberater derzeit keine verbindlichen Aussagen dazu treffen - die Anwendbarkeit muss daher individuell geprüft werden) - Betongold mit Erdwärme - Zukunftssicher und mit bestem Preis-/Leistungsverhältnis. Kauf vom privaten Eigentümer.

Die Wohnungen im Zweifamilienhaus sind langfristig vermietet. Die Verträge sind 4 Jahre nicht kündbar. Vereinbarung ist eine Staffelmiete - 2025-2034 jährlich plus 2 %.

Neugebaute Immobilie mit Erdwärme vor den Toren Berlins und nur 300 m vom Wandlitzsee. Die Stadtvilla, bzw. das Zweifamilienhaus (horizontal geteilt) mit zwei Vollgeschossen ist fertiggestellt.

Die Mieter genießen das Hausfeeling und wohnen wie im eigenen Haus, denn die Villa hat zwei Eingänge: Südseite Eingang EG und Westseite Eingang OG. Der komplette Garten ist zwischen den Mietern aufgeteilt und wird von ihnen bewirtschaftet.

Die Erdgeschoßwohnung hat 3 Zimmer auf 99 qm; die Obergeschoßwohnung hat 4 Zimmer auf 118 qm (zwei Bäder).

Zu beiden Wohnungen gehören Stellplätze (das OG hat zwei Stellplätzen und das EG hat einen Stellplatz) mit Wallbox-Anschlussmöglichkeiten, direkt vor den jeweiligen Haustüren.

Das EG hat eine große Natursteinterrasse über die gesamte Hausbreite und zum OG gehört ein großer Südbalkon (ca. 10 qm) mit Natursteinbelag und Glasbrüstung.

Die Stadtvilla wird zentral per Erdwärme beheizt und erfüllt den KfW 55 Standard - Energieeffizienzklasse A+. Alle Räume haben hohe Decken und sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. In den Wohnzimmern gibt je einen Kamin-/Kaminofenanschluss. Die Etagen werden durch eine zentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Frischluft versorgt. Im Haus sind Leerrohre und Kabel als Vorbereitung für eine spätere Photovoltaikanlage verlegt.

Die anthrazitfarbenen Fenster sind dreifach verglast und mit anthrazitfarbenen elektrischen Rollläden aus Aluminium ausgestattet. Die Dachsteine und Riemchen an den Hausecken sind ebenfalls anthrazitfarben. Die großen Wohn-Esszimmer Bereiche (ca. 37 qm) mit offenen Einbauküchen haben in den Wohnbereichen Echtholzbeläge, auch in den 3 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer sind Echtholzbeläge verlegt. Die Küchen, Bäder und Flure sind mit großformatigen Fliesen belegt. OG und EG verfügen über ein Masterbad mit Walk-In Dusche, Wanne, Handtuchtrockner, Doppelwaschbecken und Toilette, das OG hat zusätzlich ein separates Gäste-WC mit Dusche. Beiden Wohnungen haben großzügige Abstellräume mit Platz und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, das OG hat zusätzliche große Abstellmöglichkeiten auf dem Dachboden. Die Haustüren sind Videosprechanlagen (Wlan-fähig) ausgestattet. Die Wohnräume sind mit Malervlies beklebt und weiß gestrichen.

Alle Zuwege und Stellflächen sind mit Naturstein belegt. Die Gartenflächen sind begradigt und mit Rasen begrünt. Die Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn sind mit Maschendraht bzw. Stabmatten eingezäunt und teilweise mit Heckenpflanzen versehen. Auf jedem Grundstücksteil ist ein japanischer Kirschbaum gepflanzt.

Das zum Verkauf stehende Zweifamilienhaus im Uteweg 8 steht auf einem ca. 507 qm großen Grundstück.

Mieteinnahmen:

Die Netto Kaltmiete (Wohnungen und Stellplätze) beträgt bei Vollvermietung im Jahr 2024 € 40.560 p. a.

Vereinbart sind Staffelmietverträge bis 2034 mit jährlichen Steigerungen von 2% der obigen Netto Kaltmiete.

Die Mietverträge sind 4 Jahre nicht kündbar.

Sie erwerben – provisionsfrei direkt vom Eigentümer – ein fertiggestelltes und vollvermietetes Objekt mit Außenanlagen.

Die 5-jährige Gewährleistung (beginnend mit der Fertigstellung November 2023) des Generalunternehmens wird auf den Käufer übertragen.

Der Verkaufspreis beträgt provisionsfrei € 1.106.700,00

Ausstattung

Viel Licht, viel Platz und Mietergärten

Stein auf Stein gebaut

KfW 55

Erdwärme und Fußbodenheizung

Be- und Entlüftungsanlage

Leerrohr und Kabel für Photovoltaik sind vorhanden

Kaminanschluss

Bodenbeläge: Holz und Fliesen

Einbauküchen

Zentrale Lage

Dicht am See (300 m)

Kabel für Wallbox

eigene Eingänge für jede Wohnung

großer Balkon mit Naturstein belegt

große Naturstein-Terrasse

Haus und Garten fix und fertig

große Bäder - OG mit Gäste WC und zweiter Dusche

keine Provision

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Villa hat Vorbereitung für einen Wanddurchbruch, zur Nutzung als Einfamilienhaus. Leerrohre und Kabel für Photovoltaik sind vorhanden.

Lage

Fernab der Hauptstraße, dicht am See und dennoch mitten im Zentrum, also in erstklassige Lage im beliebten Wandlitz. Fußläufig erreichbar sind Schulen, Ärzte, Apotheken, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Theater, ÖPNV, Parks, und das Strandbad. Im weiteren Umfeld sind herrliche Wälder mit vielen Badeseen. Durch den nahegelegenen Bahnhof und gute Busverbindungen ist das Berliner S-Bahn-Netz gut erreichbar. Wandlitz hat einen eigenen Autobahnanschluss an die A 11.

Auf dem Grundstücken Uteweg 7,8 und 9, in 16348 Wandlitz wurden von den Verkäufern 3 baugleiche Zweifamilienhäuser (jeweils 2 hohe Vollgeschosse mit Walmdach) gebaut.

Utweg 7 und 9 bleiben im Besitz der Verkäufer, Uteweg 8 wird verkauft. Abgeschlossenheitserklärungen für die Wohnungen liegen vor, die Teilung ist noch nicht vollzogen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Südbalkon

Exposé - Galerie



Eingänge: OG links, EG rechts



Ostseite Terrasse EG

Exposé - Galerie



Westseite Eingang OG



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche OG



offene Küche OG

Exposé - Galerie



Bad OG

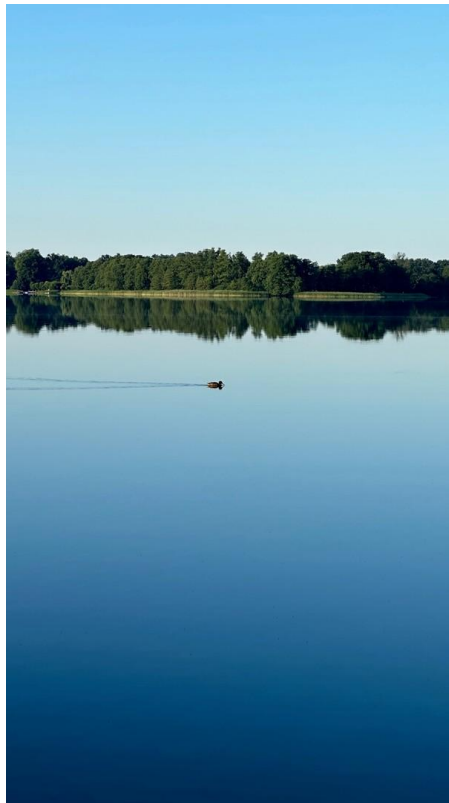


Waschtisch OG

Exposé - Galerie

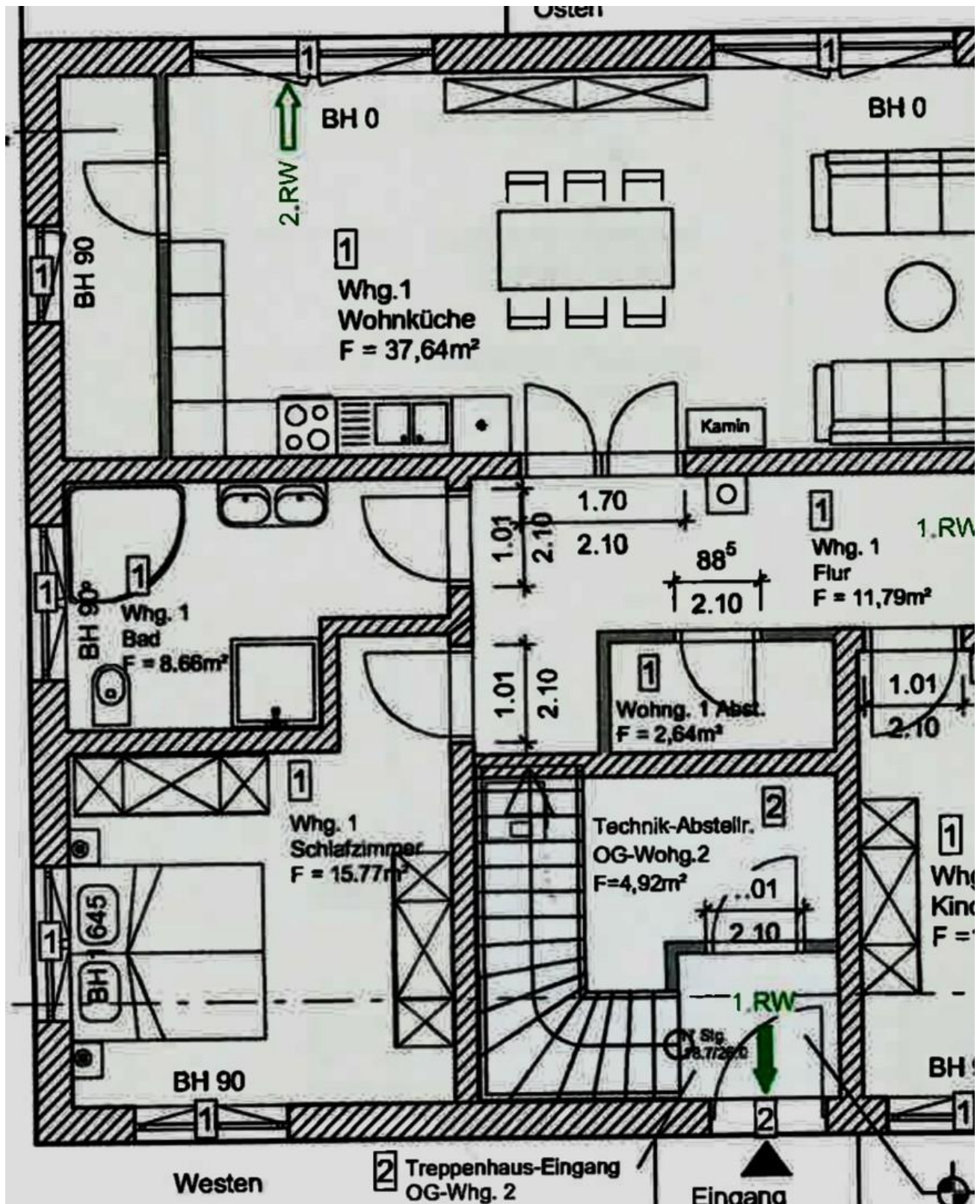


Gästebad OG m Dusche



Wandlitz See 300 m entfernt

Exposé - Grundrisse

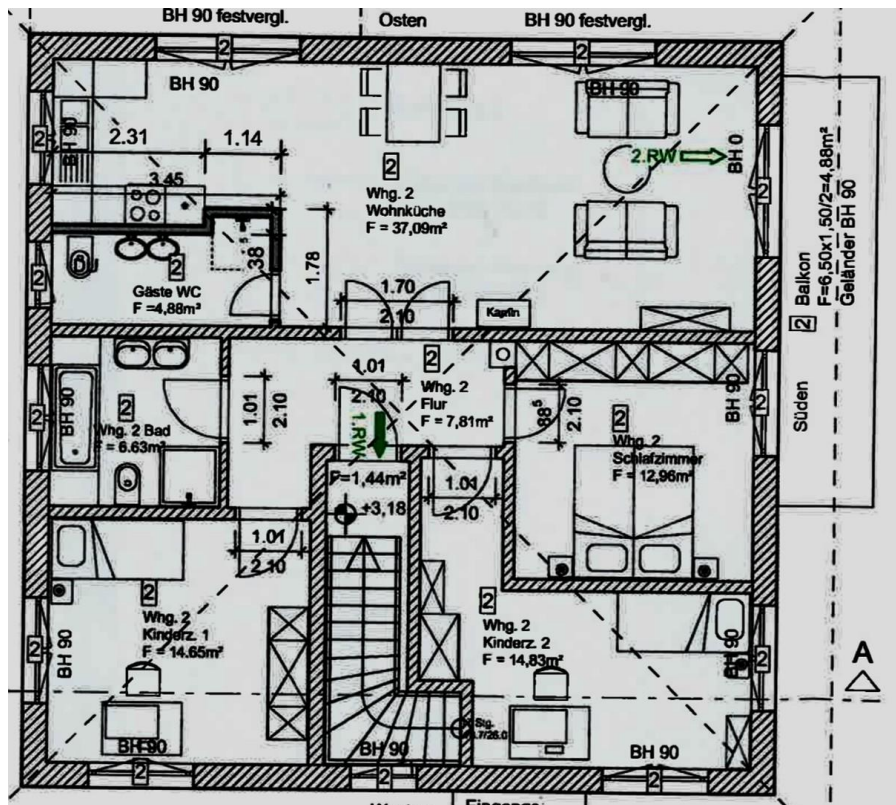


Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

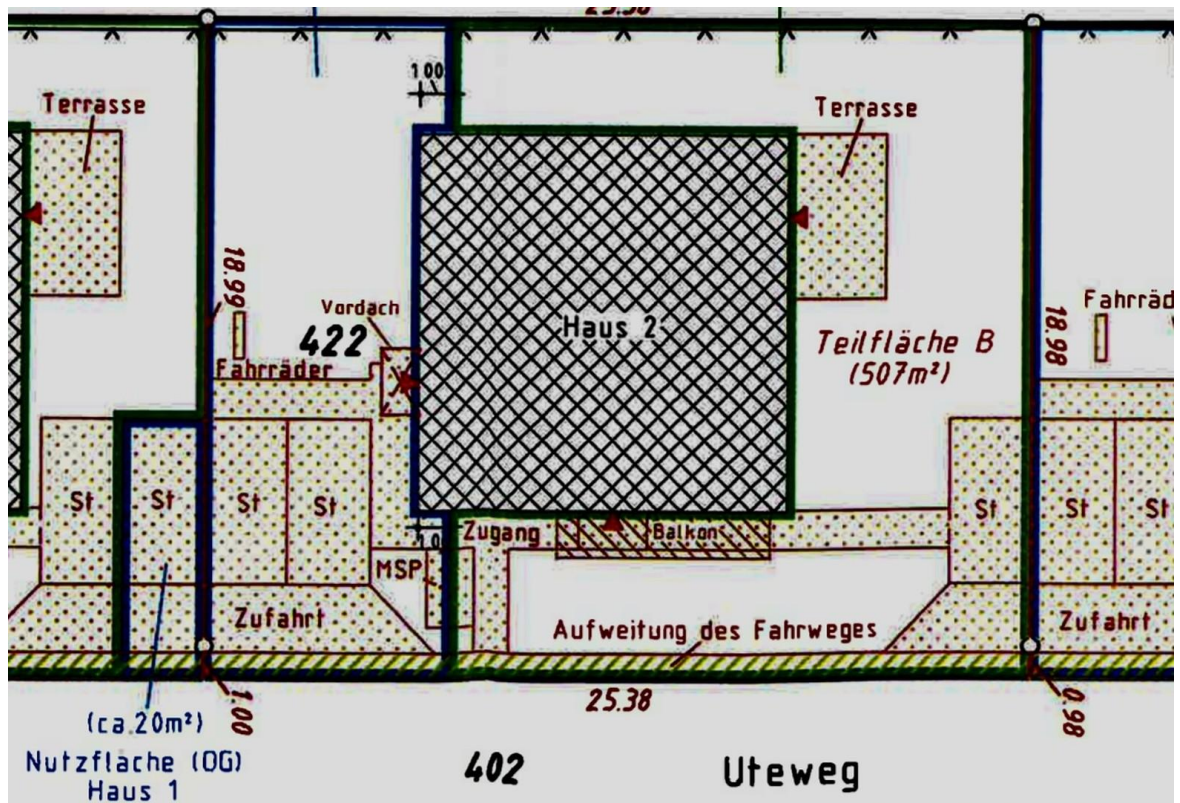


Grundriss 3D OG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Eingang OG - West EG Süd

Exposé - Anhänge

1. Einbauküche OG
2. Einbauküche EG
3. Energieausweis



Kommission: 223011 DABBAU

Planung: Anschlusspläne Nordic weiss

Datum: 06.06.2023

Ansicht: Perspektive /

Hersteller: Nobilia 2023

Programm: 497 Nordic

Griff: 708 Metallgriff Edelstahlfarbig

APL-Farbe: 192 Eiche Provence Nachbildung

Die Darstellungen dienen nur dem grafischen Überblick und sind nicht passgenau. Farben und Strukturverläufe können abweichen. Änderungen der Frontaufteilung sind herstellerbedingt vorbehalten.



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

8. August 2020

Gültig bis: 11.05.2033

Registriernummer: BB-2023-004543206

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Uteweg 8 16348 Wandlitz		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2022		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	268,6 m ²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Erdwärme	Verwendung: Heizung u. Warmwasser	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

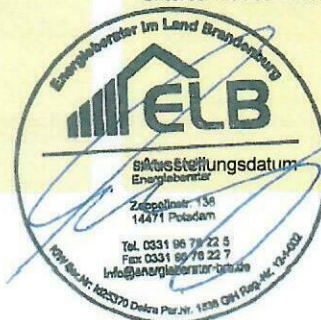
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ELB - Energieberater im Land Brandenburg GmbH
Steffen Engler
Zeppelinstraße 136
14471 Potsdam

Unterschrift des Ausstellers



12.05.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

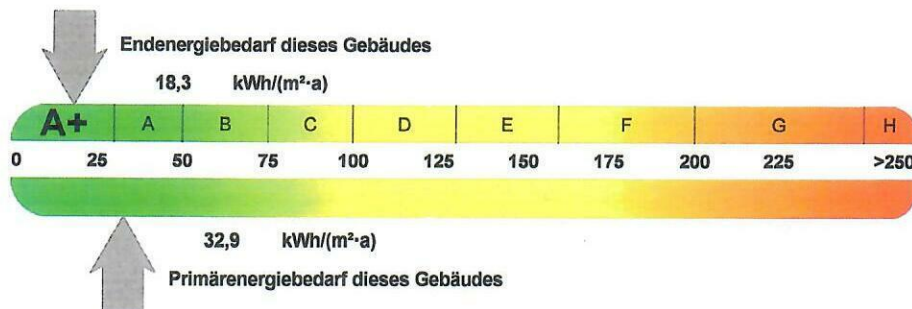
Registriernummer:

BB-2023-004543206

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 32,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 54,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,27 W/(m²·K) Anforderungswert 0,41 W/(m²·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]

18,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

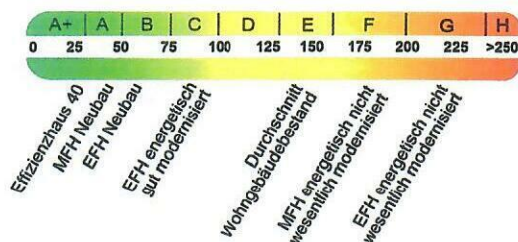
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Geothermie und Umweltwärme	95,0 %	190,0 %
Summe:	95,0 %	190,0 %

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

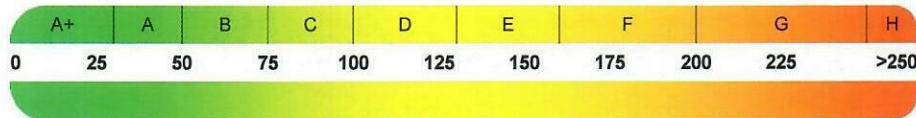
BB-2023-004543206

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



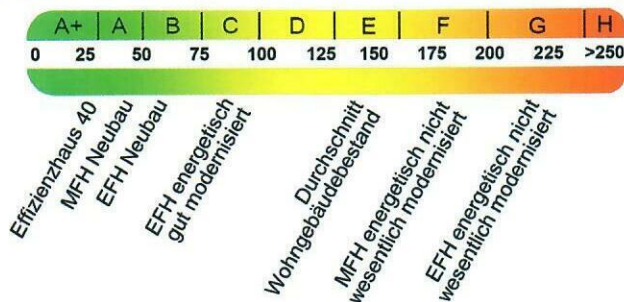
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2023-004543206

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

☐ 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:

Energieberater im Land Brandenburg GmbH, Steffen Engler
Dennis-Gabor-Straße 2, 14469 Potsdam

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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 Wärmegegewinne 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 berücksichtigt.

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises