

# 216 QUADRATMETER PLATZ

in Vorzugslage von 53819 Neunkirchen Seelscheid Ortsteil Remschöß



IHR ANSPRECHPARTNER



**CHRISTOPH BERMPOHL**

Kaufmann in der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft

Freier Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken

Christoph Bempohl  
Immobilienmakler & Sachverständiger  
Goethestraße 1d  
53721 Siegburg  
02241 38 88 18  
info@bermpohl-immobilien.de  
www.bermpohl-immobilien.de

Gewerbeberlaubnis nach §34c GewO erteilt durch den Rhein-Sieg-Kreis

Aufsichtsbehörde: Rhein-Sieg-Kreis  
Servicebereich Recht & Ordnung  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg

Umsatzsteuer ID: DE243218857

126 <sup>(216)</sup>

Wohnfläche

6 <sup>(9)</sup>

Zimmer

1063

Grundstück

77-81

Baujahr

18-22

Sanierung

Alles paletti hier in Remschöß! Außer ein paar Feinheiten. Zugegeben: Man muss etwas genauer hinschauen, um die wirklichen Vorzüge dieser Immobilie zu entdecken. Wer aber mit Argusaugen hinschaut (und das, ohne gleich durch eine rosarote Brille blicken zu müssen) der erkennt schnell: Die Vorteile dieses Hauses verstecken sich im Detail. Sie sind handwerklich geschickt und trauen sich zu, den Feinschliff selbst zu organisieren? Dann sollten wir uns unterhalten. Die letzten Arbeiten sind zügig geschafft - und das Material ist überwiegend bereits vorhanden. Tacheles: Die mögliche Einliegerwohnung im Untergeschoss ist nicht fertig gestellt und muss zur Verwendung zu Ende gebaut werden. Tacheles zwei: Zusätzlich zu den tatsächlichen 126m<sup>2</sup> Wohnfläche im Obergeschoss können im Untergeschoss etwa 90m<sup>2</sup> wohnraumartig ausgebaute Fläche ähnlich einer Einliegerwohnung entstehen. Für familiäre Zwecke ideal! Für eine Fremdvermietung vielleicht auch nicht - denn ob das Bauaufsichtsamt die ausgebauten Flächen später als tatsächliche Einliegerwohnung anerkennen wird, kann heute nicht abschließend beantwortet werden. Es fehlen als Mindestanforderung für echten Wohnraum vermutlich nur ein paar Zentimeter an Deckenhöhe. Gucken gehen? Gerne! **Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin uns unserem Büro!**

**Sanierung ab 2018:**

Dach  
Elektro  
Bäder  
Fenster/Türen  
Fassade  
Heizung/Solar

**Pluspunkte:**

Zimmeranzahl  
Kaminofen  
Regenwasserzisterne  
XXL-Balkon  
Garage  
Einliegerwohnung-  
ähnliches Untergeschoss

**450.000,- €**

provisionsfrei für den Käufer

bedarfsorientierter Energieausweis, gültig bis 29.03.2033  
Energiekennwert 108,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) | Effizienzklasse D  
Gas-Heizung mit Solar-Warmwasserbereitung  
Anlagentechnik 2018

# ANSICHTEN

RA126

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



# ANSICHTEN

RA126

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



# ANSICHTEN

RA126

Wiesengrund 10 | 53819 Remschoß



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöb



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöb



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöf



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



# ANSICHTEN

RA126 Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



# ANSICHTEN

RA126 Untergeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remscheid



# ANSICHTEN

RA126 Untergeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remscheid



## IMMOBILIENANGEBOT

### Einfamilienhaus mit Ausbaureserve im Untergeschoss:

1981 wurde dieses Einfamilienhaus in Massivbauweise erstmals fertig gestellt und umfasste seinerzeit eine Wohntage im Erdgeschoss sowie einen Vollkeller mit üppigen Hobbyraum als Gartenzimmer. Die Verkäufer haben diese Immobilie 2018 erworben an wesentlichen Stellen umfassend modernisiert. Die Raumaufteilung sieht im Erdgeschoss einen Sechszimmer-Grundriss vor und zeigt einen offenen Wohnbereich mit Essplatz, Couchecke und Küche. Dazu zählt man fünf separate Schlafzimmer - fast eine Seltenheit für heutige Grundrissgestaltungen. Bad und Gäste-WC der Etage wurden 2018 ebenfalls modernisiert.

## LAGE

### Wiesengrund 10, 53819 Neunkirchen Seelscheid OT Remschoß

In bevorzugter Lage zwischen den Hennefer Höhenorten Happerschoß/ Heisterschoß und dem Ortszentrum von Neunkirchen befindet sich der Neunkirchen-Seelscheider Ortsteil Remschoß. Hier in den Höhenuferlagen der Wahnbachtalsperre genießen Sie die Vorzüge einer ländlichen Umgebung in Verbindung mit zentrumsnahen Auto/Bus-Fahrzeiten zur Infrastruktur von Neunkirchen und Hennef.

## AUSBAU UNTERGESCHOSS

Das Untergeschoss wurde in ursprünglicher Bauweise als Kellergeschoss mit Gartenhobbyraum verwendet. 2018 ist das Haus umfassend modernisiert worden und die Fläche des Kellers wurde neu strukturiert. Heute sind die Rohbauarbeiten solide erbracht und zur Fertigstellung bedarf es der Oberbeläge sowie der Heizung/Sanitär-Technik. Es sind fast alle erforderlichen Werkstoffe vorhanden. In der Garage lagern die Heizkörper, die Badausstattung und Fliesen. Ausschließlich persönliche Beweggründe entscheiden heute darüber, dass der Verkauf dieser Immobilie einer Fertigstellung vorgezogen wird.

## TECHNIK

Gas-Heizungsanlage 2018

Solarthermie 2018

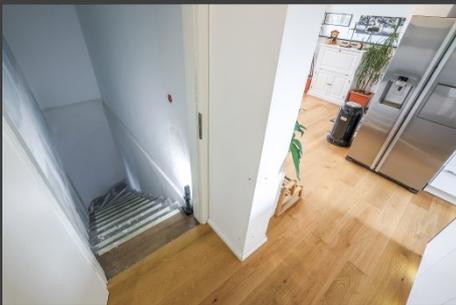
Fenster 2018 Dreifachglas

Hauswasserwerk/Regenwasserzisterne

Kaminofen im Wohnzimmer

## ONLINE-BESICHTIGUNG & VIDEO

[www.bermpohl-immobilien.de/immobilien/einfamilienhaus-remschoss/](http://www.bermpohl-immobilien.de/immobilien/einfamilienhaus-remschoss/)



# GRUNDRISSSKIZZEN

Erdgeschoss (Vorschlag)

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöb



Exposéplan, nicht maßstäblich

# GRUNDRISSSKIZZEN

## Erdgeschoss

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöß



Exposéplan, nicht maßstäblich

# GRUNDRISSESKIZZEN

Untergeschoss NICHT FERTIG GESTELLT! (Vorschlag)

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöb



# GRUNDRISSESKIZZEN

Untergeschoss NICHT FERTIG GESTELLT!

Wiesengrund 10 | 53819 Remschöb



# IHR IMMOBILIEN-PROFI

Qualifizierte Immobilien-Dienstleistungen  
für Eigentümer und Verkäufer in  
Siegburg und Umgebung



## CHRISTOPH BEMPOHL

Kaufmann in der Grundstücks- & Wohnungswirtschaft

Freier Sachverständiger für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Zertifizierter Sachverständiger für  
Fachqualifikationen in Immobilienberufen

Fachhochschul-Dozent für Immobilienmarketing  
im Studiengang Immobilienökonomie an der FOM  
Fachhochschule für Ökonomie und Management

Lehrbeauftragter im Studiengang  
Immobilienmanagement für die VWA  
Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie

Zweiter Vorsitzender des Prüfungsausschusses  
für Immobilienkaufleute der IHK Bonn/Rhein-Sieg

Dozent der Immobilienwirtschaft und Bildungsgang-

## BESICHTIGEN

Gerne! Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich mit uns als Makler stattfinden werden. Klingeln auf eigene Faust lohnt nicht – die Verkäufer werden Ihnen keine Besichtigung ohne uns anbieten und halten dann nichts weiter für Sie bereit außer eine Visitenkarte mit unseren Kontaktdaten. Und die haben Sie ja schon! Bitte schreiben Sie an [info@bempohl-immobilien.de](mailto:info@bempohl-immobilien.de), dass Sie sich einen persönlichen Ortstermin wünschen – und wir sprechen über ein gemeinsames Treffen.

## BELEIHUNGSUNTERLAGEN

Für ein ausführliches Kennenlernen dieser Immobilie halten wir die vollständigen Beleihungsunterlagen für Sie bereit. Das ist ein komplettes Päckchen an Papierkram, das Sie bei Ihrem Finanzierungsgespräch bei der Bank abgeben müssen ... Bestimmt haben Sie Verständnis dafür, dass wir diese Informationen erst nach einem persönlichen Kennenlernen herausgeben.

## FINANZIERUNG

Bitte erfragen Sie auch unsere aktuellen Finanzierungskonditionen! Weitere Informationen erhalten Sie im persönlichen Gespräch oder auf unserer Internetseite: [www.bempohl-immobilien.de/finanzieren/](http://www.bempohl-immobilien.de/finanzieren/)

## IMMOALERT

Das war nicht das Richtige? Reden wir darüber! Wir stellen gerne eine Alternative vor. Hinterlegen Sie Ihren exakten Suchwunsch auf unserer Webseite: [www.bempohl-immobilien.de/immoalert/](http://www.bempohl-immobilien.de/immoalert/)

## IMMOBILIEN-HÖRBUCH

Grundfunk - gebührenfrei: Wichtiges Immobilien-Wissen für Immobilien-Käufer „Was passiert beim Notar?“ ... „Wie werde ich Eigentümer einer Immobilie?“ ... „Wie wird der Kaufpreis bezahlt?“ ... und viele weitere informative Themen kostenlos online anhören mit dem Gratis-Immobilien-Hörbuch als Podcast von Christoph Bempohl auf: [www.grundfunk.de](http://www.grundfunk.de)

## EXPOSÉ

War gut?

**Wir freuen uns auf Ihre Meinung!**

Christoph Bempohl  
Immobilienmakler & Sachverständiger  
Goethestraße 1d  
53721 Siegburg  
02241 38 88 18  
[info@bempohl-immobilien.de](mailto:info@bempohl-immobilien.de)  
[www.bempohl-immobilien.de](http://www.bempohl-immobilien.de)  
[www.fb.com/bempohl.immobilien](http://www.fb.com/bempohl.immobilien)



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 29.03.2033

Registriernummer: NW-2023-004480369

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Wiesengrund 10 53819 Neunkirchen-Seelschied		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1981/2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 126,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	294,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf    (Änderung/Erweiterung)		

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen 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 erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 29.03.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich<sup>3</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG<sup>4</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen<sup>5</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **08.08.2020**

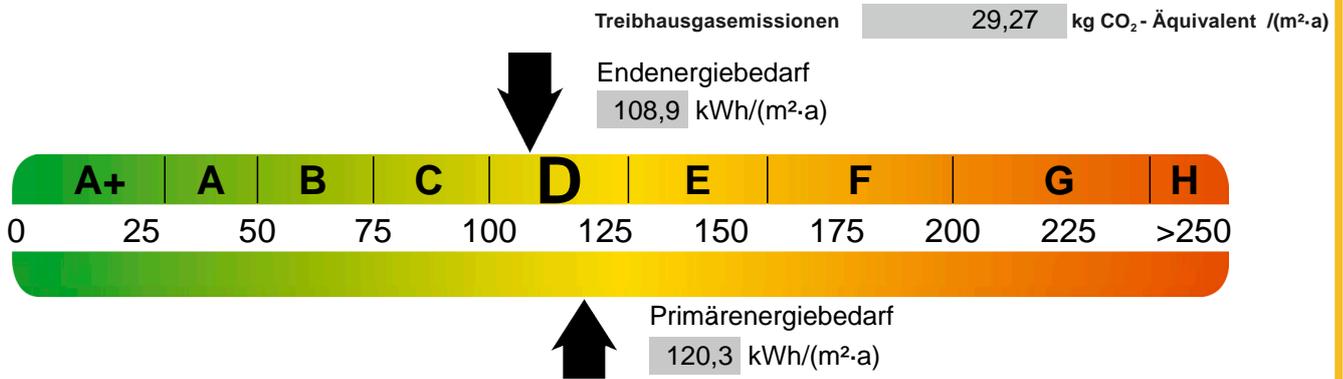
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2023-004480369

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **120,27** kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert **102,04** kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>1</sup>

Ist-Wert **0,58** W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert **0,40** W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**108,89**

**kWh/(m<sup>2</sup>-a)**

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

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

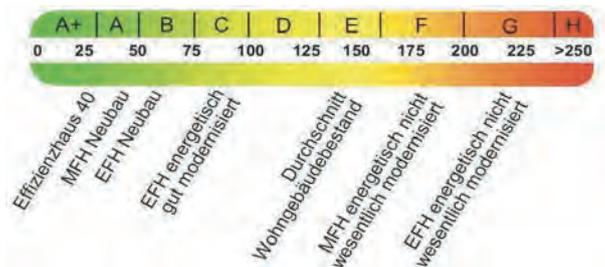
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

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

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

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

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

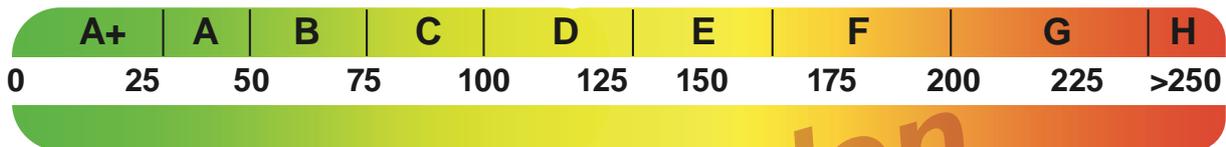
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2023-004480369

3

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

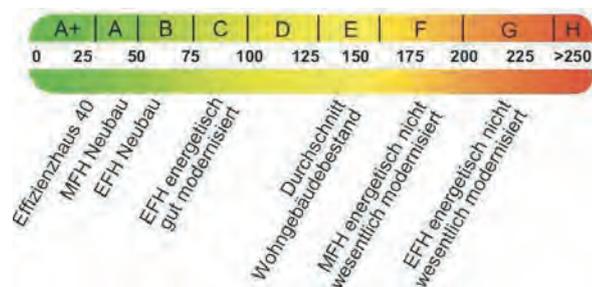


Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004480369

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	<b>Außenwand gg. Außenluft</b>	Dämmdicke sollte 8cm, besser 10 bis 12cm, betragen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	<b>Kellerdecke</b>	Kellerdecke (unbeheizte Keller) bzw. Bodenplatte min. 6 cm Dämmschicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	<b>Kellerdecke</b>	Bei beheiztem Keller Dämmdicke gegen das Erdreich min 6cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

**Außenwand gg. Außenluft**

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

**Kellerdecke**

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

**Kellerdecke**

Ist der Keller beheizt, dann sollte gegen das Erdreich mindestens eine Dämmdicke von 6cm vorhanden sein.

<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

## Erläuterungen

Registriernummer:

NW-2023-004480369

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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