

Exposé

Mehrfamilienhaus in Breitenbrunn / Erzgebirge

Mehrfamilienhaus mit großer Garage in Breitenbrunn



Objekt-Nr. OM-479836

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Stabler

Hauptstraße 25
08359 Breitenbrunn / Erzgebirge
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Schlafzimmer	4
Grundstücksfläche	1.824,00 m²	Badezimmer	4
Zimmer	14,00	Garagen	2
Wohnfläche	357,00 m²	Carports	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus mit großzügigem Nebengebäude, Ausbaureserven und solider Rendite in Breitenbrunn / Erzgebirge

In zentraler Lage von Breitenbrunn im Erzgebirge präsentiert sich dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 als vielseitige Kapitalanlage mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.824 m² vereint die Immobilie attraktives Wohnen, großzügige Nebenflächen und interessante Erweiterungsmöglichkeiten – eine seltene Gelegenheit für Investoren, Eigennutzer oder Projektentwickler.

Das historische Gebäude verfügt über eine Wohnfläche von ca. 357 m², verteilt auf insgesamt 4 Wohneinheiten, und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung sowie unterschiedliche Nutzungskonzepte. Die Immobilie überzeugt durch ihren gepflegten Gesamteindruck, eine solide Gebäudesubstanz und ein attraktives Flächenangebot, das weit über die reine Wohnnutzung hinausgeht.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Nebengebäude mit Lagerhalle, Garagen- und Werkstattbereichen sowie weiteren Nutzflächen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Spitzboden. Diese Flächen eröffnen vielfältige Perspektiven – sei es als Lager- und Hobbybereich, für kleingewerbliche Nutzungen oder als interessante Ausbaureserve. Vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen Genehmigungen besteht die Möglichkeit, zusätzliche Wohn-, Atelier- oder Arbeitsflächen zu schaffen und damit weiteres Wertsteigerungs- sowie Ertragspotenzial zu erschließen.

Der weitläufige Innenhof mit zwei Garagen, zwei Carports und weiteren Stellplätzen bietet ausreichend Platz für Bewohner, Besucher oder zusätzliche Vermietungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch Gartenflächen, Kellerräume und funktionale Nebenbereiche, die den Wohnwert zusätzlich erhöhen.

Attraktive Rendite mit Entwicklungspotenzial

Die Immobilie erzielt derzeit eine Jahresnettokaltmiete von ca. 22.500 €. In Verbindung mit dem aufgerufenen Kaufpreis von 289.000 € ergibt sich eine attraktive Bruttomietrendite von ca. 7,79 %.

Berechnung:

$22.500 \text{ € Jahresnettokaltmiete} \div 289.000 \text{ € Kaufpreis} \times 100 = \text{ca. } 7,79 \% \text{ Bruttomietrendite}$

Diese Rendite stellt bereits auf Basis der aktuellen Vermietung eine interessante Ertragslage dar. Zusätzliche Perspektiven ergeben sich insbesondere durch die vorhandenen Ausbaureserven im Nebengebäude sowie mögliche Optimierungen im Bestand. Dadurch bietet die Liegenschaft nicht nur stabile laufende Einnahmen, sondern auch langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Wohnen und Investieren im Erzgebirge

Breitenbrunn liegt inmitten der reizvollen Mittelgebirgslandschaft des Erzgebirges und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, naturnahe Erholung und eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in der Umgebung. Die Region erfreut sich sowohl bei Familien als auch bei Erholungssuchenden großer Beliebtheit und bietet attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Wohnraumnachfrage.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint solide Mieteinnahmen, großzügige Grundstücksverhältnisse und außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten in einer Immobilie. Die attraktive Bruttomietrendite von rund 7,79 %, die vielseitig nutzbaren Nebengebäude sowie die vorhandenen Ausbaureserven machen dieses Objekt zu einer interessanten Investition mit nachhaltigem Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial.

Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine renditestarke Immobilie mit zusätzlichen Perspektiven suchen.

Ausstattung

Das Anwesen verfügt über:

- ca. 1.824 m² Grundstücksfläche
- ca. 357 m² Wohnfläche
- 4 Wohneinheiten
- 2 Garagen
- 2 Carports
- 2 Stellplätze
- großzügige Lager- und Nebengebäude

Kellerbereiche

- Innenhof mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

Die Kombination aus Wohnraum, Nutzflächen und Ausbaupotenzial macht diese Immobilie zu einem seltenen Angebot im Erzgebirge.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller

Sonstiges

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form

unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung. Wir bitten allerdings um Verständnis, dass nur vollständige Anfragen (Name, Adresse, Tel/Email) beantwortet werden können.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten

beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage

stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können. Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Telefon und Mail.

Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Frank Stabler

Immobilienmakler

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024 und PersCert

im Auftrag für

VFF- Makler GmbH & Co. KG

Rostocker Straße 50

01587 Riesa

Mobil: +49 (0)178 - 8138494

Steuernummer: FA Meissen 209/166/08307, HR A 10586 Amtsgericht Dresden, unabhängiger Makler für Versicherungen, Finanzanlagen und Finanzierungen gemäß §§ 34 c,d, f und i (GewO), IHK- Registrierung D-1NEQ-L3N69-89 (§34d GewO), D-W-159-M7JM-40 (§34i GewO), D-F-159-D92G-64 (§34f GewO); p.h.G.: VFF- Makler Verwaltungs GmbH, Steuernummer: FA Meissen 209/166/08315 HRB 38484 Amtsgericht Dresden, Gesellschafter-Geschäftsführer: Herr Karsten Hartmann, Herr Thomas Knigge und Herr Matthias Pabst

Lage

Die Gemeinde Breitenbrunn/Erzgebirge zählt zu den landschaftlich reizvollsten Wohnstandorten im sächsischen Erzgebirgskreis. Eingebettet in die waldreiche Mittelgebirgslandschaft und umgeben von einer beeindruckenden Naturkulisse verbindet der Ort auf besondere Weise Ruhe, Erholung und eine hohe Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Breitenbrunn liegt im Herzen des Westerzgebirges und genießt aufgrund seiner naturnahen Lage einen hervorragenden Ruf als Wohn- und Erholungsort. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von ausgedehnten Wäldern, sanften Höhenzügen und zahlreichen Wander- sowie Radwegen, die ganzjährig zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einladen. Im Winter verwandelt sich die Region in ein beliebtes Wintersportgebiet mit gespurten Loipen, Skiwanderwegen und familienfreundlichen Wintersportangeboten.

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Kindergärten, Grundschule, medizinische Einrichtungen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe befinden sich direkt im Ort oder in den umliegenden Gemeinden und sind bequem erreichbar. Dies macht Breitenbrunn insbesondere für Familien, Berufspendler und Senioren gleichermaßen attraktiv.

Über die Bundesstraßen der Region bestehen gute Verkehrsanbindungen in Richtung Schwarzenberg, Johanngeorgenstadt, Aue-Bad Schlema und Annaberg-Buchholz. Auch die tschechische Grenze ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, wodurch sich zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ergeben.

Neben seiner hohen Wohnqualität besitzt Breitenbrunn auch als Bildungs- und Gesundheitsstandort eine besondere Bedeutung. Überregional bekannt sind unter anderem das Bildungszentrum des Erzgebirgskreises, die Berufsfachschulen sowie das Klinikum Erzgebirge – Haus Breitenbrunn, die den Standort zusätzlich stärken und zahlreiche Arbeitsplätze in der Region sichern.

Das rege Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen sowie die traditionsreiche erzgebirgische Handwerks- und Weihnachtskultur prägen das gesellschaftliche Leben der Gemeinde. Zahlreiche Feste und Veranstaltungen schaffen ein lebendiges Miteinander und unterstreichen den besonderen Charme dieser Region.

Breitenbrunn vereint somit naturnahes Wohnen, eine solide Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert in idealer Weise. Die Kombination aus landschaftlicher Schönheit, guter Erreichbarkeit und nachhaltiger Lebensqualität macht den Ort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einem attraktiven und zukunftssicheren Immobilienstandort.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	175,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Hofansicht mit Carport



Hofansicht mit Carport

Exposé - Galerie



Hofansicht mit Carport



Scheunenansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Scheunenansicht mit Garage



Treppenhaus MFH

Exposé - Galerie



Waschkeller



Heizungskeller

Exposé - Galerie



Heizungskeller



Nebengebäude / Lagerhalle

Exposé - Galerie



Nebengebäude / Lagerhalle EG



Nebengebäude / Lagerhalle EG

Exposé - Galerie



Nebengebäude / Lagerhalle OG



Nebengebäude Spitzboden

Exposé - Galerie



Nebengebäude Spitzboden



Nebengebäude Elektroverteilung

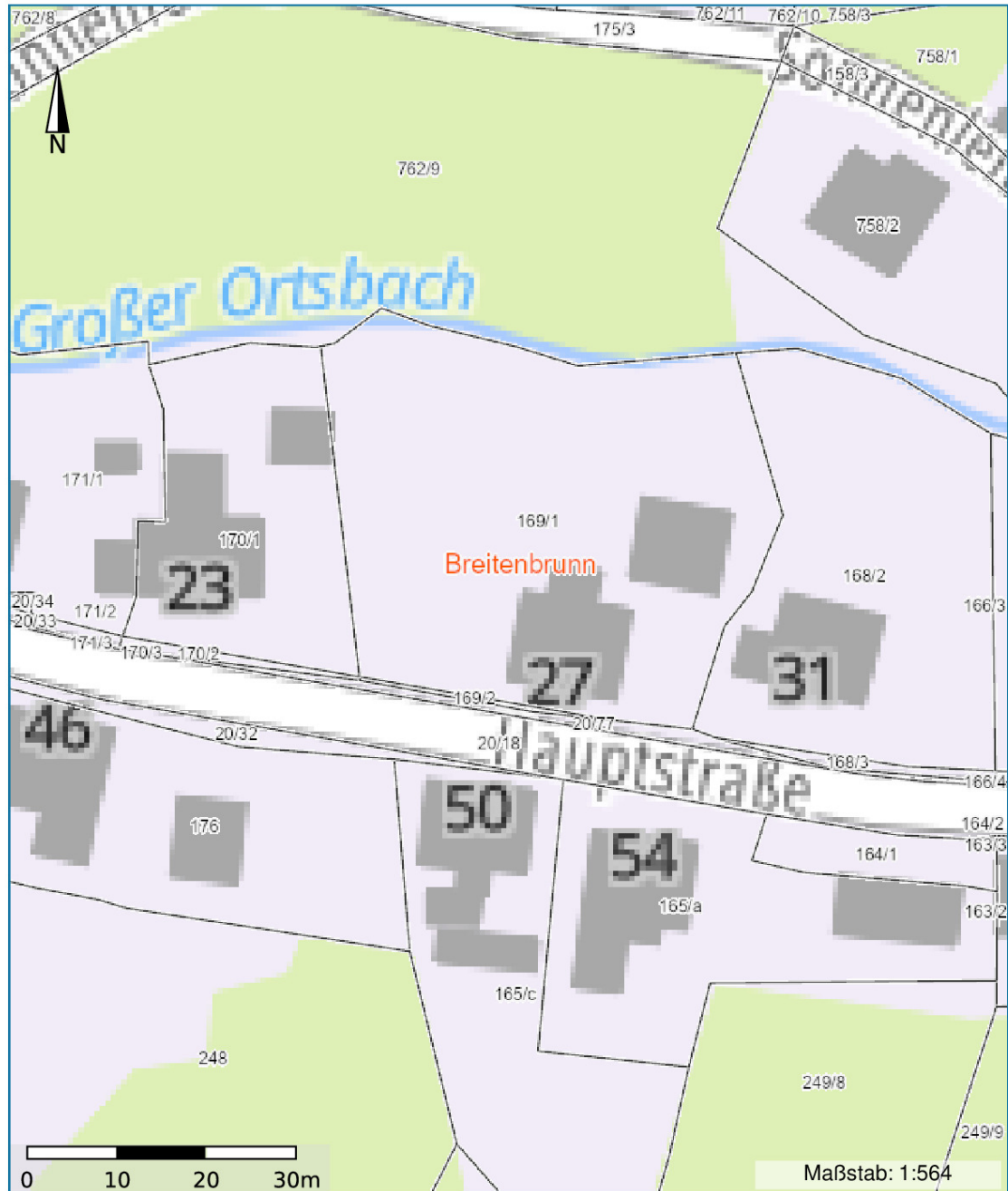
Exposé - Grundrisse

Titel: Breitenbrunn, Hauptstr 27

Untertitel:



geoportal.sachsen.de
16.07.2026



Landesamt für Geobasisinformation Sachsen (GeoSN)
Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden

 servicedesk@geosn.sachsen.de

 0351 8283 - 8420

 www.geosn.sachsen.de

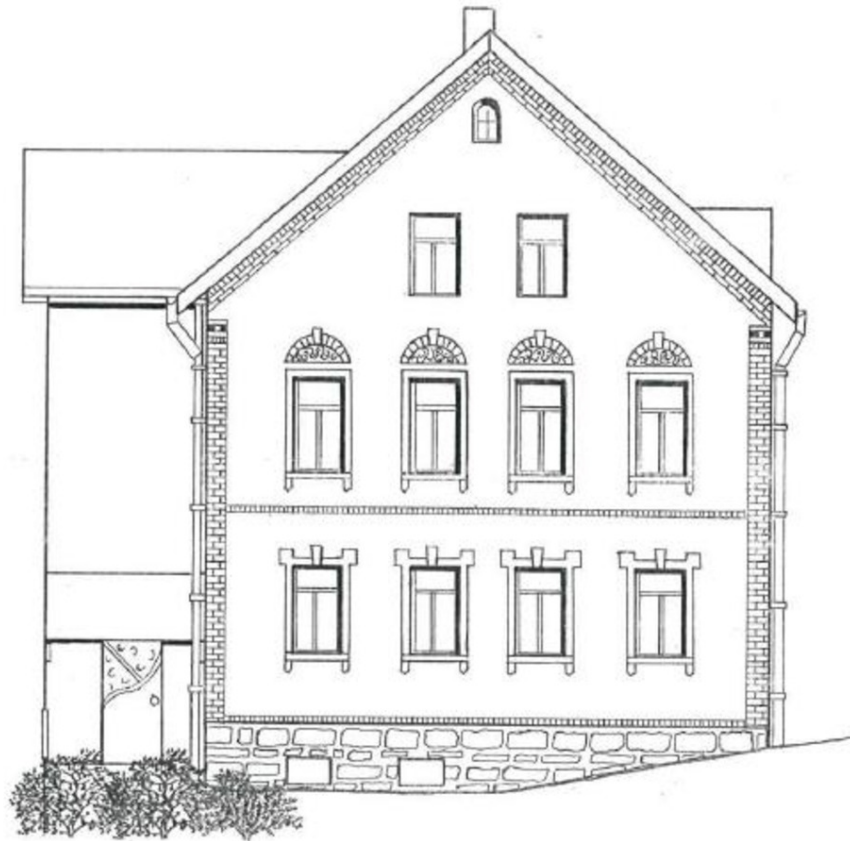
LANDESAMT FÜR
GEOBASISINFORMATION



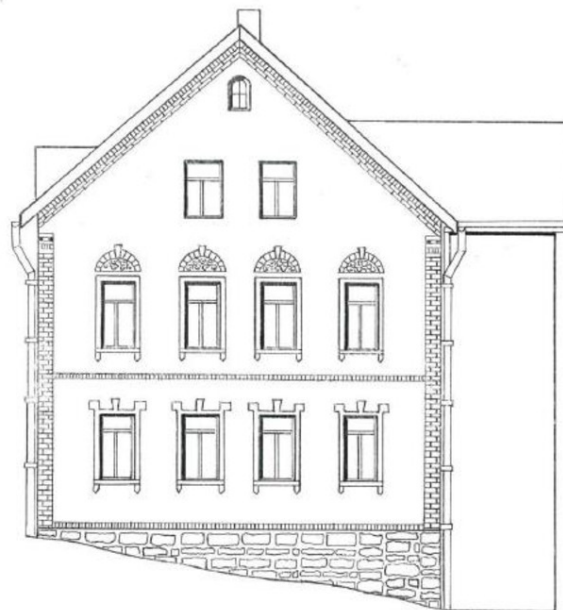
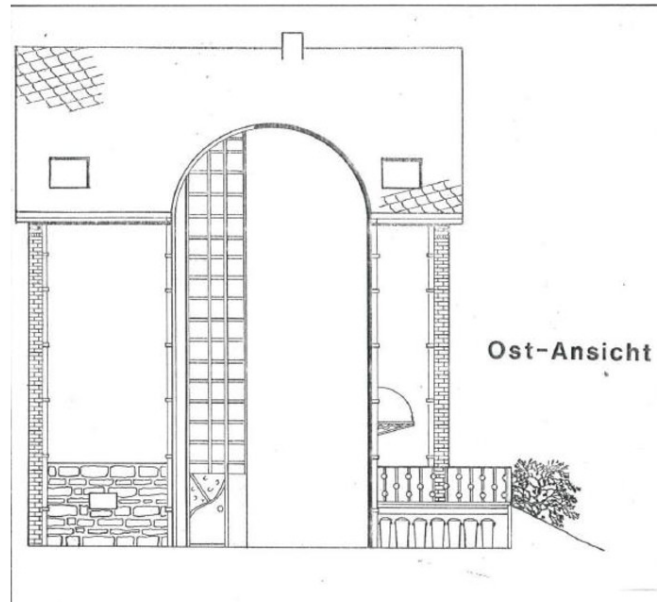
Freistaat
SACHSEN

Exposé - Grundrisse

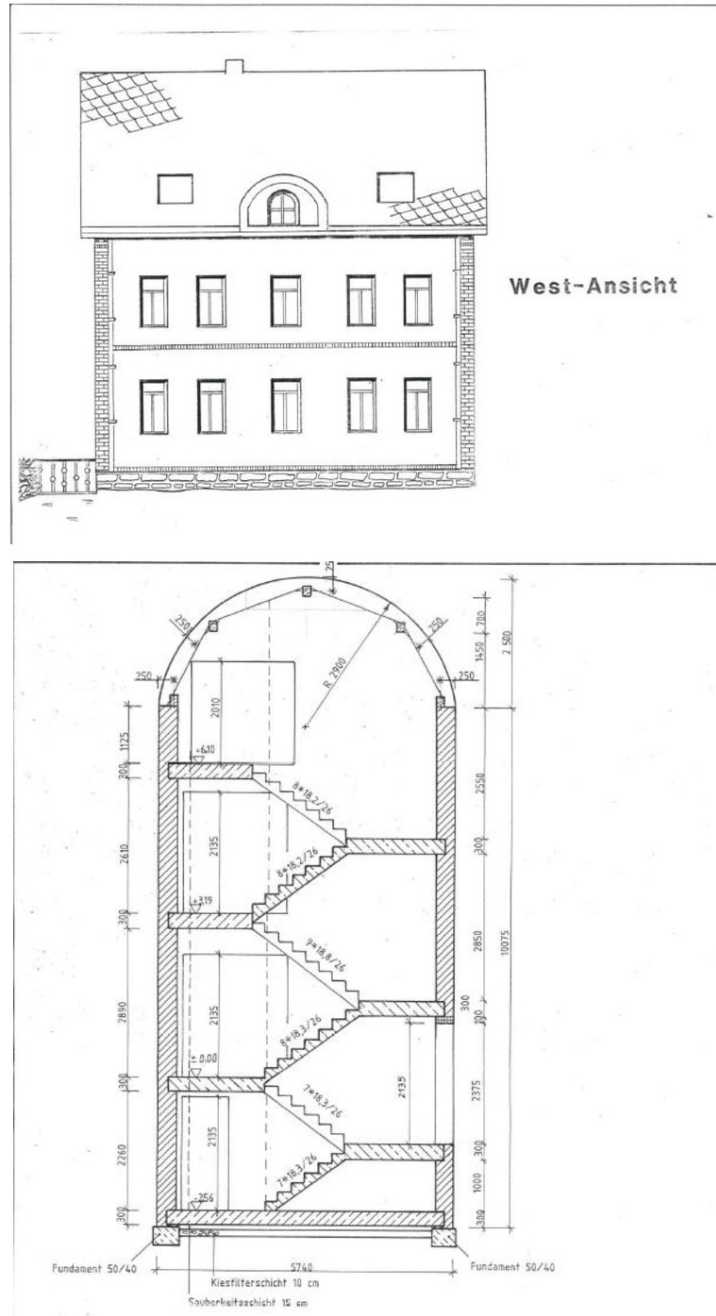
Ansicht und Grundriss MFH Hauptstraße 25



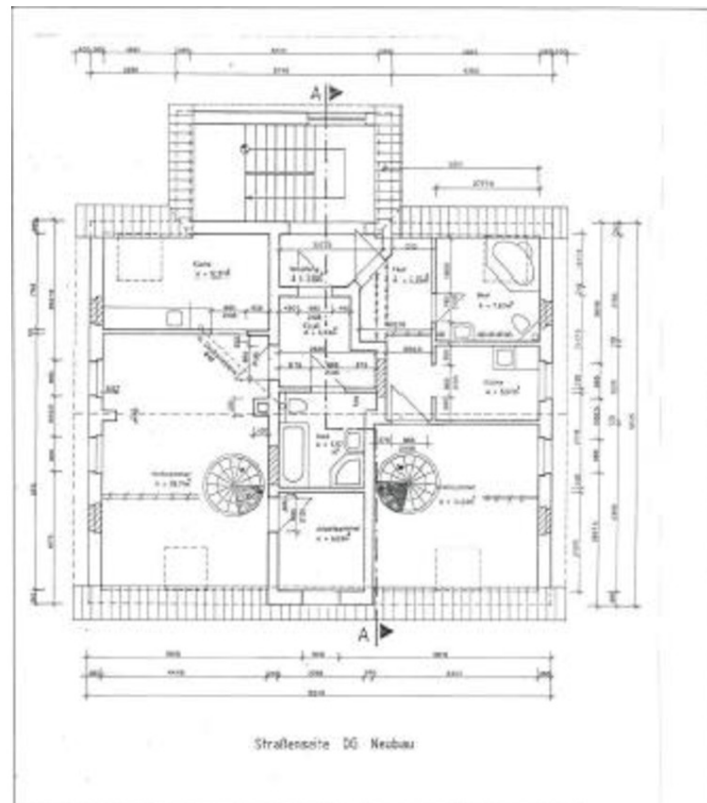
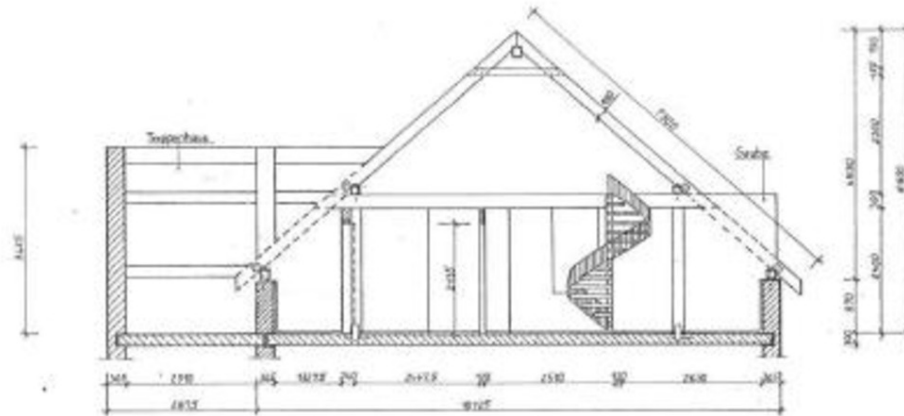
Exposé - Grundrisse



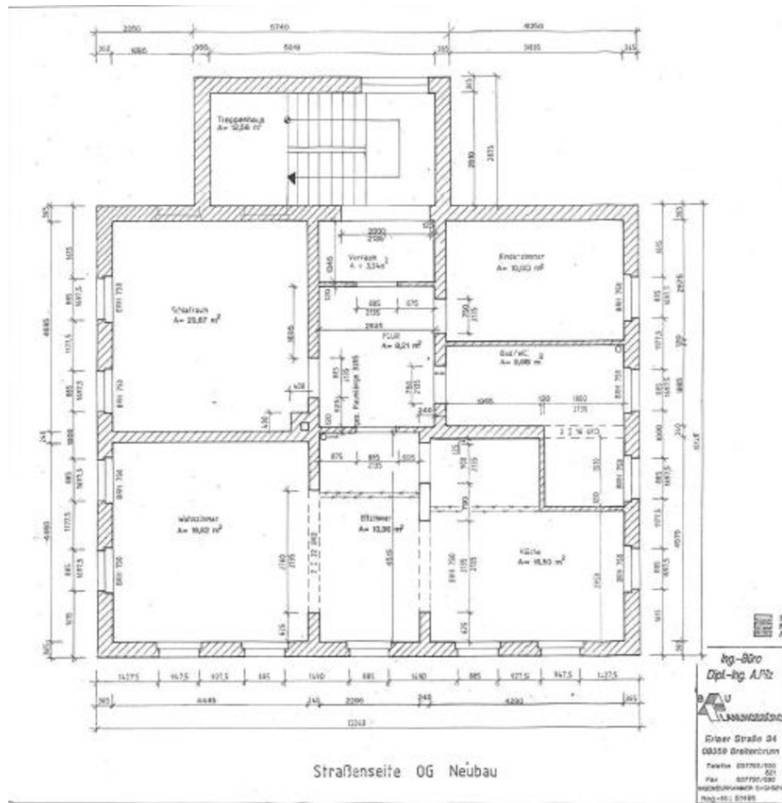
Exposé - Grundrisse



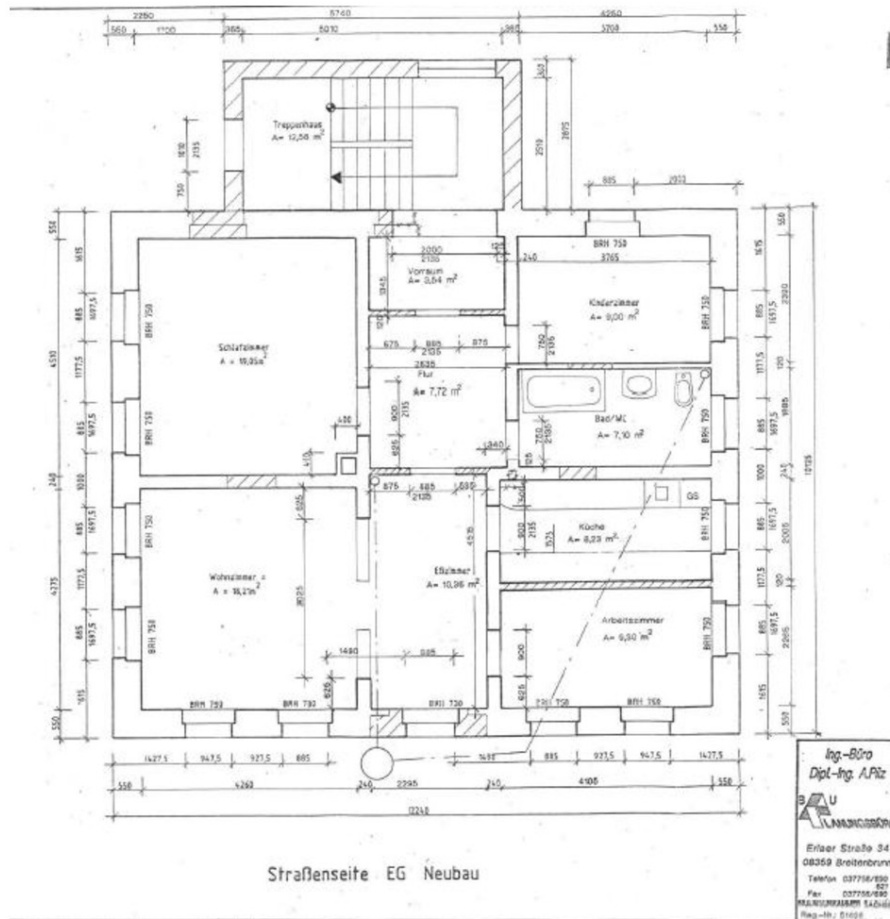
Exposé - Grundrisse



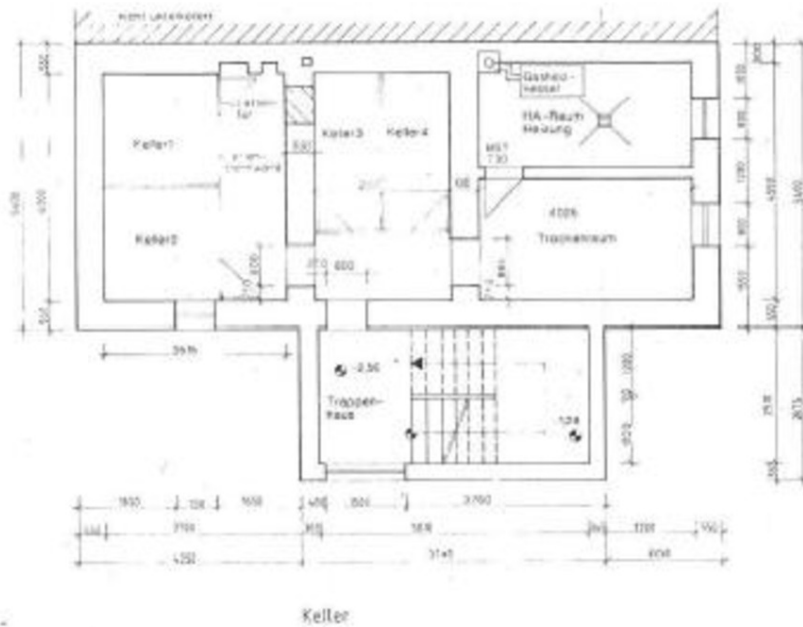
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

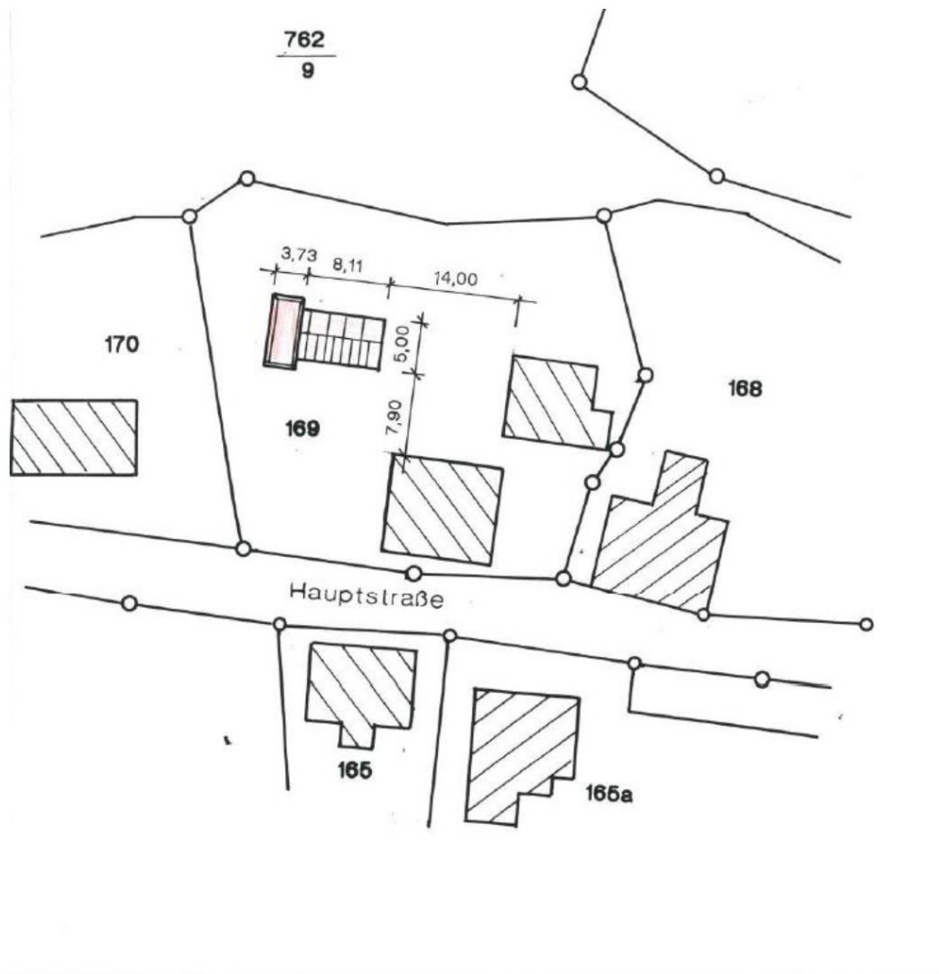


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Lageplan Hauptstraße 25



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom¹ 16.10.2023

Gültig bis: 25.06.2036

Registriernummer: SN-2026-006476791

1

Gebäude

Gebäudetyp			Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil ²	Gesamtgebäude		
Baujahr Gebäude ³	1900		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1990		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	357 m ²	☐ nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: keine	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)

Planungsstudio
Dipl.-Ing. (TU) Andreas Päßler
Alberodaer Straße 72
08280 Aue
Tel. 03771 / 39 14 43 Fax 31 81 05
E-Mail 0172 / 9 83 81 41

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 25.06.2026

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

² nur im Fall 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SN-2026-006476791

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

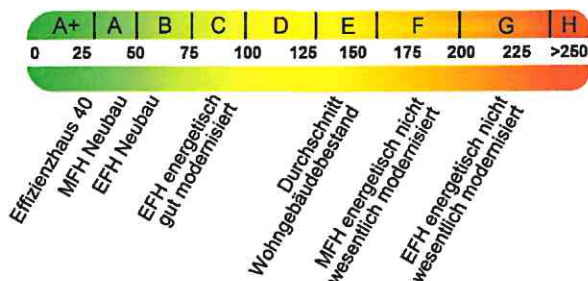
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 Endenergie³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 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.

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SN-2026-006476791

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 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

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

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 Standard-nutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis in Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises