

# Exposé

## Wohnung in Zirndorf

**\*\*\*Neubau\*\*\* 3,5-Zi Whg + EBK auf ca. 77qm in KFW-55  
Effizienzhaus im Herzen von Zirndorf von Privat**



Objekt-Nr. **OM-313709**

### Wohnung

Vermietung: **995 € + NK**

Bergstraße 15  
90513 Zirndorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Miete Garage/Stellpl.	80 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.985 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	3,56 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	2. OG
Heizkosten	75 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Zirndorf!

Diese atemberaubende Neubau-Etagenwohnung in einem KFW-55 Energieeffizienzhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer Top-Lage.

Die zukunftssichere energieeffiziente Wärmepumpe schont nicht nur die Umwelt, sondern senkt auch Ihre Heizkosten.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Raumaufteilung mit drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmern und einer offenen Wohnküche mit Balkonzugang plus einem kleinen Abstellraum.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seiner hochwertigen Glashebeschiebetür über die gesamte Außenseite und dem Zugang zum Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Auf dem Balkon können Sie den atemberaubenden Ausblick auf die malerische Umgebung genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Die in den Wohnraum integrierte Küche bietet nicht nur viel Stauraum, sondern unterstreicht mit seinen modernen Elektrogeräten inklusive dem in den Herd integrierten Abzug ein behagliches Wohngefühl.

Das Badezimmer bietet Ihnen eine bodentiefe Dusche mit Echtglasverkleidung, die Ihnen ein erfrischendes Duschvergnügen garantiert.

Der Neubau wurde erst kürzlich fertiggestellt und bietet Ihnen eine erstklassige Qualität und modernste Ausstattung bis ins kleinste Detail.

Diese Wohnung hebt sich durch eine hochwertige Massivbauweise und seinem niedrigen Endenergiebedarf (Energieeffizienzklasse: A+), einem hochwertigen Bodenbelag, einer energieeffizienten Fußbodenheizung, einer bodengleichen verglasten Dusche, einer Video-Sprechanlage, einer modernen Einbauküche, energie- und lärmdämmenden 3-fach verglaste Fenstern sowie elektrischen Rollläden von anderen Wohnungen ab.

Hier wurde jedes Detail mit Liebe und Sorgfalt geplant und umgesetzt.

Dieses traumhafte Zuhause bietet Ihnen alles, was Sie brauchen, um sich wohl und geborgen zu fühlen.

## Ausstattung

# Ausstattung

- KFW 55 Energieeffizienzhaus
- Endenergiebedarf: 23 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: A+
- Top Lage in Zirndorf in Bahnhofsnähe
- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Personenaufzug
- Hochwertiger Bodenbelag
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche Dusche mit Echtglasverglasung
- Video Sprechanlage
- Elektrische Rollläden

- Einbauküche: Herd mit Kochfeldabzug, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank und Eisschrank

- Modernes Bad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

- Abschließbarer vollwertiger Kellerraum

- KFZ Stellplatz

# Weitere Angaben

Stellplätze: 1

Objektzustand: Erstbezug

Qualität der Ausstattung: Gehoben

Kaltmiete Wohnung: 995,- €

Miete Stellplatz: 80,- €

Nebenkosten: 150,- €

# Energie

Energieausweis: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 23 kWh / (m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: A+

Gültig bis: 2030-10-15

Heizungsart: Fußbodenheizung

Wesentliche Energieträger: Gas, Wärmepumpe Luft-Wasser

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Die ideale Lage im Herzen von Zirndorf bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt, von hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Restaurants und Cafés. Der Bahnhof mit guter Zuganbindung nach Nürnberg/Fürth/Erlangen ist nur wenige Gehminuten entfernt. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung! Hier werden Sie sich sofort Zuhause fühlen.

# Lagebeschreibung

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen in Zirndorf!

Hier erwartet Sie ein einzigartiges Wohnerlebnis direkt im Zentrum von Zirndorf.

Hier können Sie ausgiebige Spaziergänge und Fahrradtouren unternehmen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die herrliche Umgebung bietet Ihnen außerdem die Möglichkeit, sich sportlich zu betätigen und das Leben im Freien zu genießen.

In direkter Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier können Sie die kulinarischen Köstlichkeiten der Region entdecken und sich verwöhnen lassen.

Dank der zentralen Lage sind Sie auch optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof und die Bushaltestelle sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden wie den Frankenmetropolstädten Fürth, Nürnberg oder Erlangen.

Bekannte große Arbeitgeber wie Playmobil oder Metz Consumer Electronics sind in Zirndorf ebenso ansässig wie viele andere mittelständige Betriebe.

Die Bergstraße 15 ist somit der perfekte Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen und eine erstklassige Lebensqualität zu erleben. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Lage und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu präsentieren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnküche\_1

# Exposé - Galerie



Balkon\_1



Wohnraum\_1

# Exposé - Galerie



Wohnküche\_2



Küche\_1

# Exposé - Galerie



Küche\_2



Küche\_3

# Exposé - Galerie



Küche\_4



Wohnraum\_2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_1



Schlafzimmer\_2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_3



Schlafzimmer\_4

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_5



Bad\_1

# Exposé - Galerie



Bad\_2



Bad\_3

# Exposé - Galerie



Bad\_4



Eingang

# Exposé - Galerie

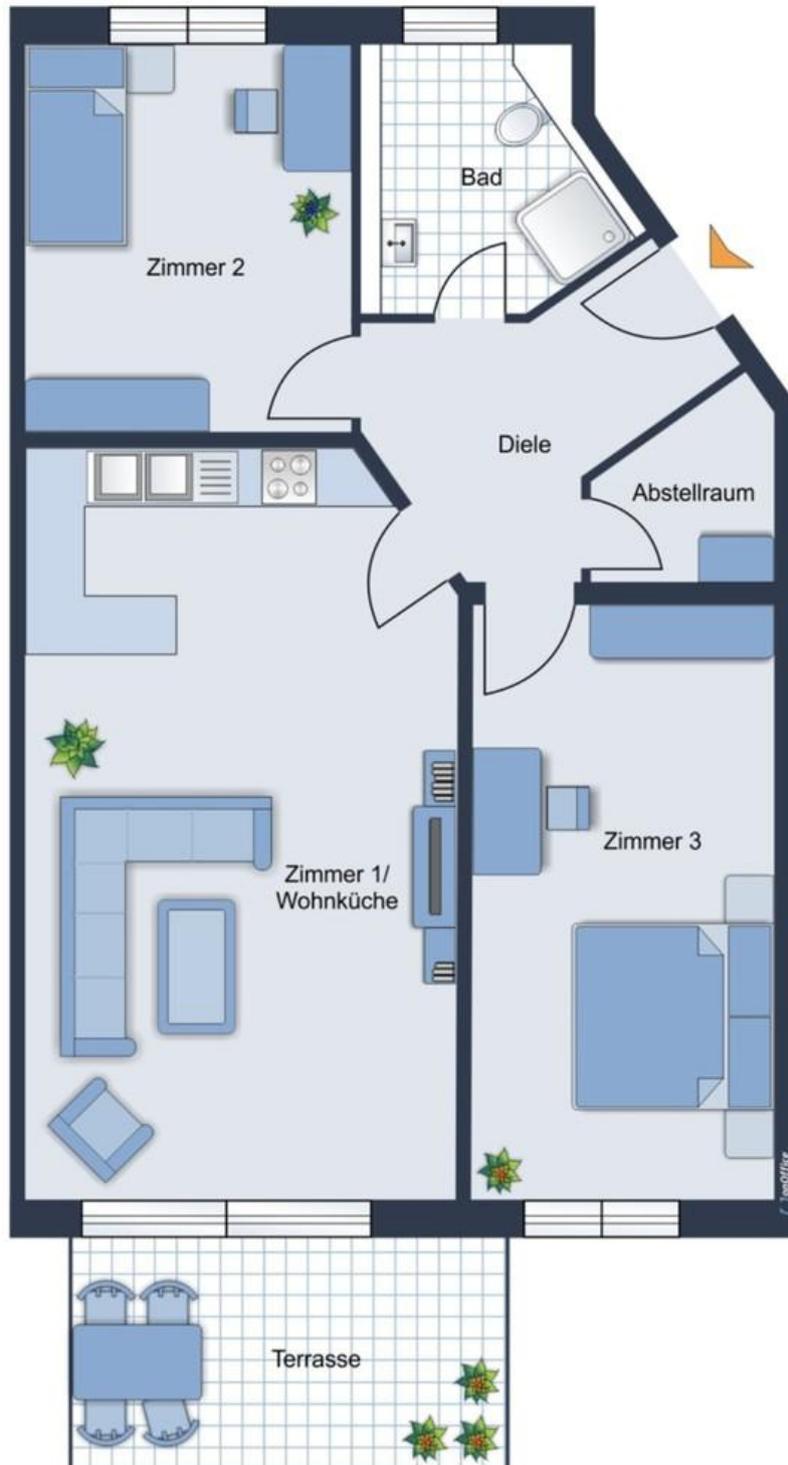


Gang

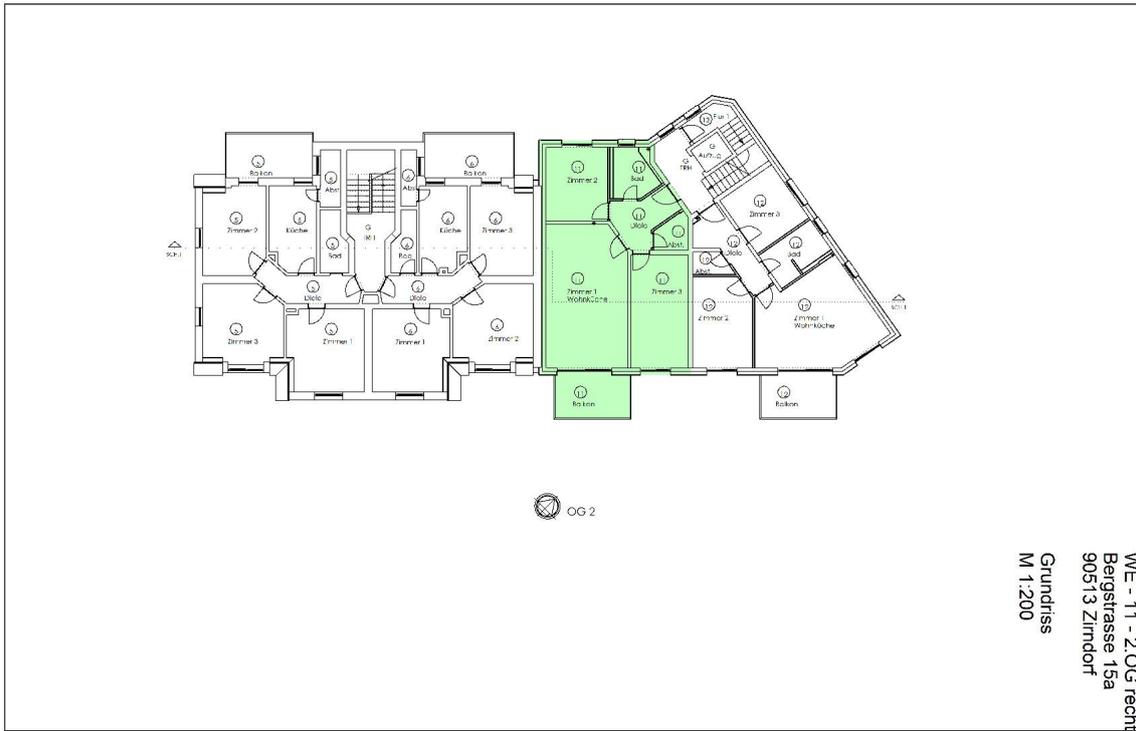


Schlafzimmer\_5

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

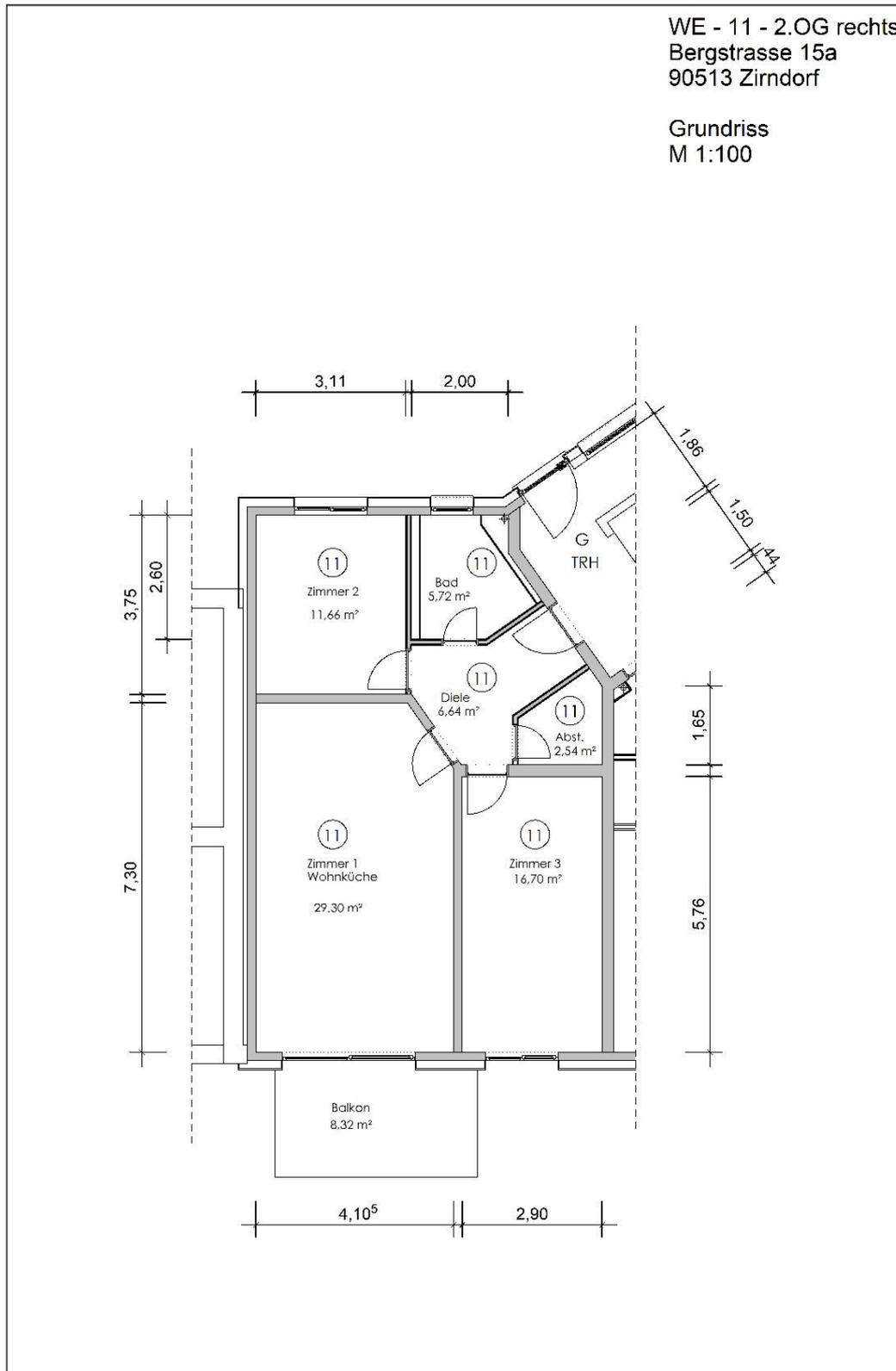




# Exposé - Grundrisse

WE - 11 - 2.OG rechts  
Bergstrasse 15a  
90513 Zirndorf

Grundriss  
M 1:100



# Exposé - Grundrisse

WE - 11 - 2.OG rechts  
Bergstrasse 15a  
90513 Zirndorf

Ansichten  
M 1:200

Ansicht Nord West



ANSICHT NORDWEST  
K1:1:200

← Bergstrasse 15a Neubau      Bergstrasse 15 Bestand →

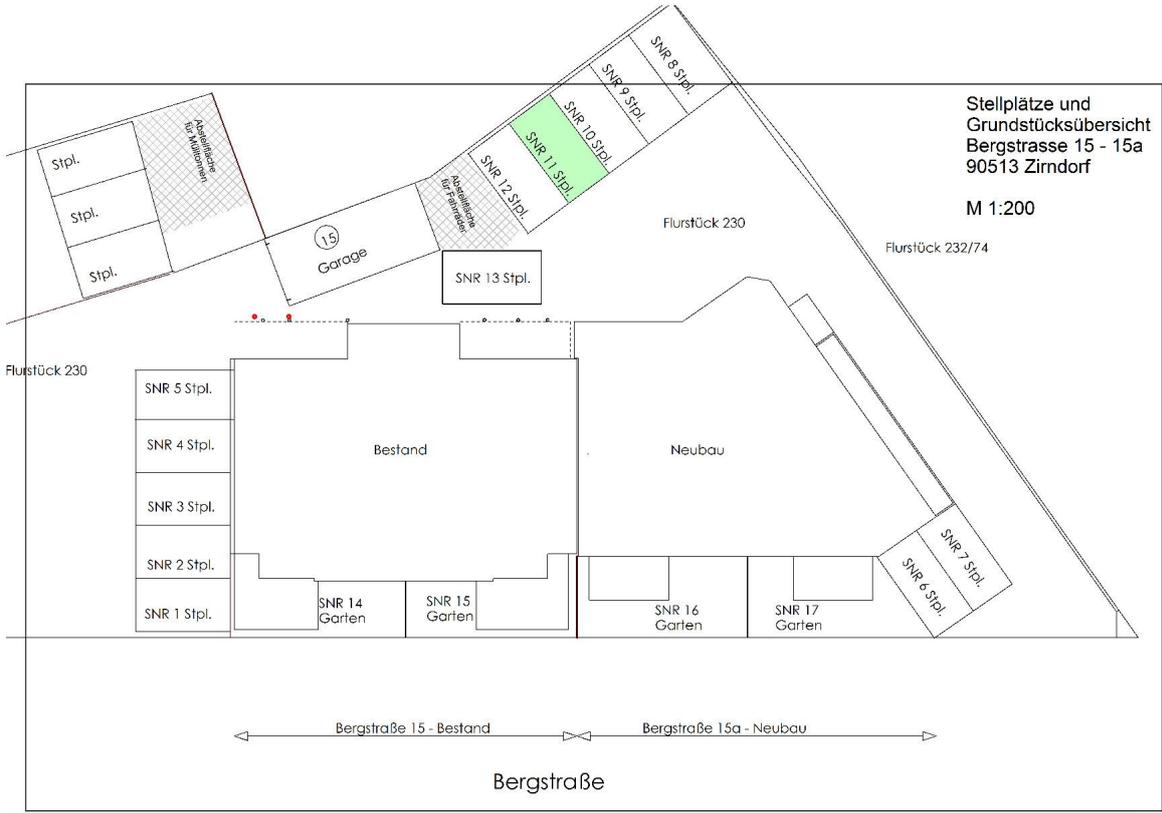
Ansicht Süd Ost



ANSICHT SÜD OST  
K1:1:200

← Bergstrasse 15 - Bestand      Bergstrasse 15a - Neubau →

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 15.10.2030

Registriernummer: BY-2023-004511172

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Bergstrasse 15-A 90513 Zirndorf		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	841	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <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 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)  
Dipl. Ing. (FH) Alexander Flügge  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
Alte Barnsdorfer Str. 21  
91154 Roth

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum



<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 1 08.08.2020

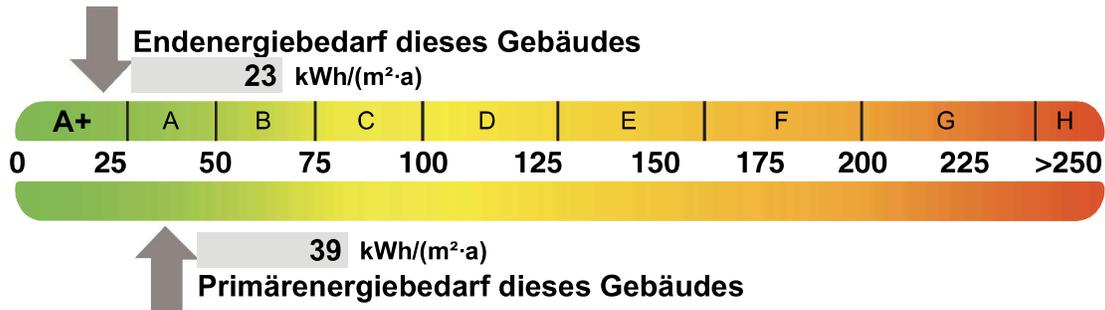
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004511172

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 11,83 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 H<sub>T</sub><sup>1</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]

23 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

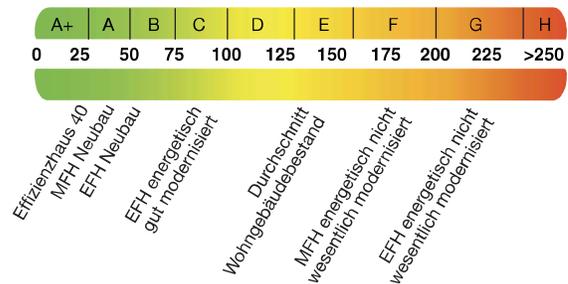
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	50 %	100 %
	%	%
<b>Summe:</b>	<b>50 %</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

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



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

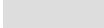
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

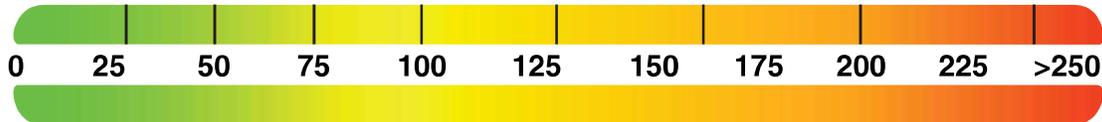
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2023-004511172

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

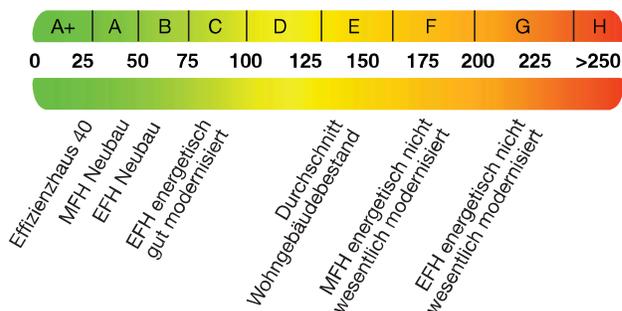
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2023-004511172

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
			<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:

Angabe hier nicht relevant

### 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

## 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 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 Kälteenergiebedarfs 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 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