

# Exposé

## Ferienhaus in Schliersee

**Traumhaftes Ferienhaus in ruhiger Lage mit Bergblick -  
Ideal für Wanderer und Skifahrer**



Objekt-Nr. OM-315606

**Ferienhaus**

Verkauf: **699.000 €**

83727 Schliersee  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1993                  | Zustand      | gepflegt       |
| Grundstücksfläche | 777,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 101,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 45,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 1              |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | sofort                |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaftes Ferienhaus in ruhiger Lage mit Bergblick – Ideal für Wanderer und Skifahrer

Dieses gepflegte Ferienhaus bietet Ihnen eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und die Nähe zu München / Innsbruck und Salzburg. Inmitten einer idyllischen Berglandschaft gelegen, genießen Sie von hier aus einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Gipfel und erreichen in wenigen Fahrminuten einen nahegelegenen, wunderschönen See. Die Lage ist perfekt für Naturliebhaber, Wanderer und Skifahrer – zahlreiche Wander- und Skirouten starten in unmittelbarer Umgebung.

Das Haus verfügt u.a. über eine großzügige Einbauküche sowie ein saniertes Bad im 1. Obergeschoss, das 2014 inklusive Leitungen erneuert wurde. Im Wohnzimmer sorgt der Kamin in den Wintertagen für eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Heizung wurde erst 2023 komplett generalüberholt und auf den neuesten Stand gebracht, was für eine verlässliche und energiesparende Wärme sorgt.

Auch für Home-Office eignet sich dieses Haus hervorragend: Dank einer stabilen und schnellen Internetverbindung können Sie hier ungestört arbeiten und gleichzeitig die Ruhe und die Natur genießen.

Das Haus bietet zudem eine eigene Garage sowie einen Stellplatz für Ihr Auto.

Für ausreichend Stauraum sorgt der Keller.

Kommen Sie in den Genuss eines entspannten Lebensstils in den Bergen – sei es für den Urlaub, für sportliche Aktivitäten oder für ungestörtes Arbeiten im Home-Office.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Ferienhaus mit traumhaftem Bergblick!

## Ausstattung

Die Haus hat eine normale, gepflegte Ausstattung - grösstenteils dem Baujahr entsprechend. Ein Tausch von Laminatböden auf Parkett würde zu einer deutlichen Wohnwertsteigerung führen. Ansonsten ist das Haus in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich zum Sofortbezug.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in Schliersee-Neuhaus am Waldrand und nur 500m von den Josefstaler Wasserfällen entfernt. Das Grundstück ist fast uneinsehbar und hat eine sehr freundliche und ruhige Nachbarschaft.

Der Bäcker ist 2 Minuten die Straße runter täglich geöffnet.

In Neuhaus wird ein neuer Rewe 2025 fertiggestellt und bietet somit auch im Nahbereich eine hervorragende

Versorgung. Die Zufahrt ist über eine private Holzbrücke möglich die bis 20t Traglast geeignet ist.

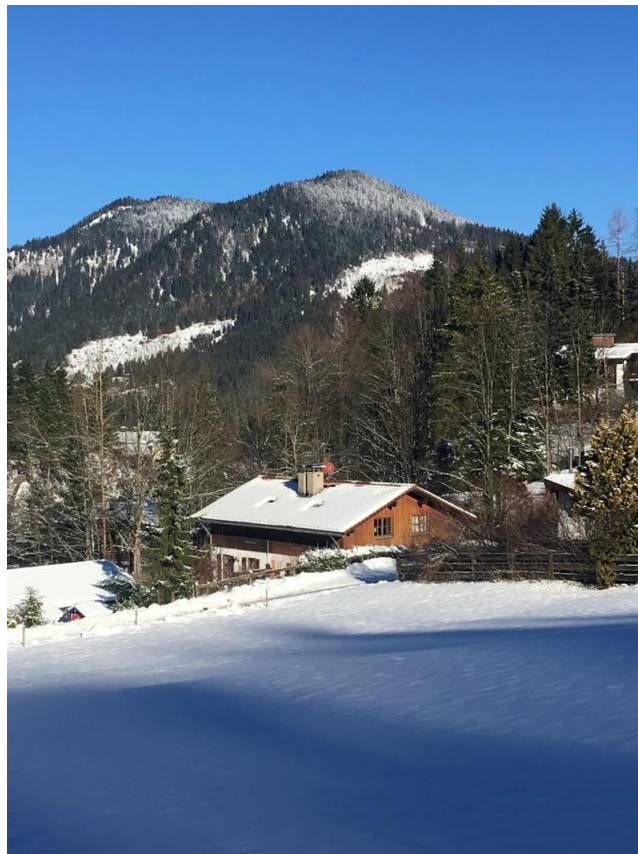
### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



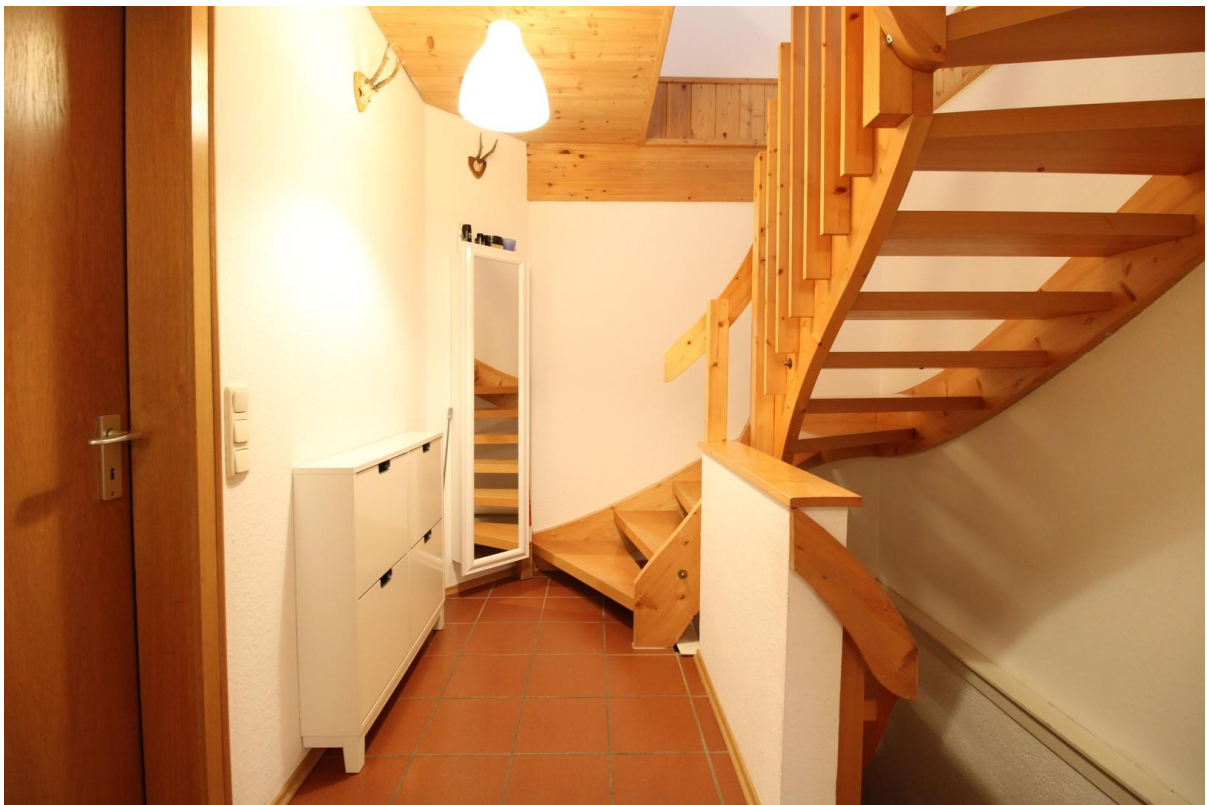
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



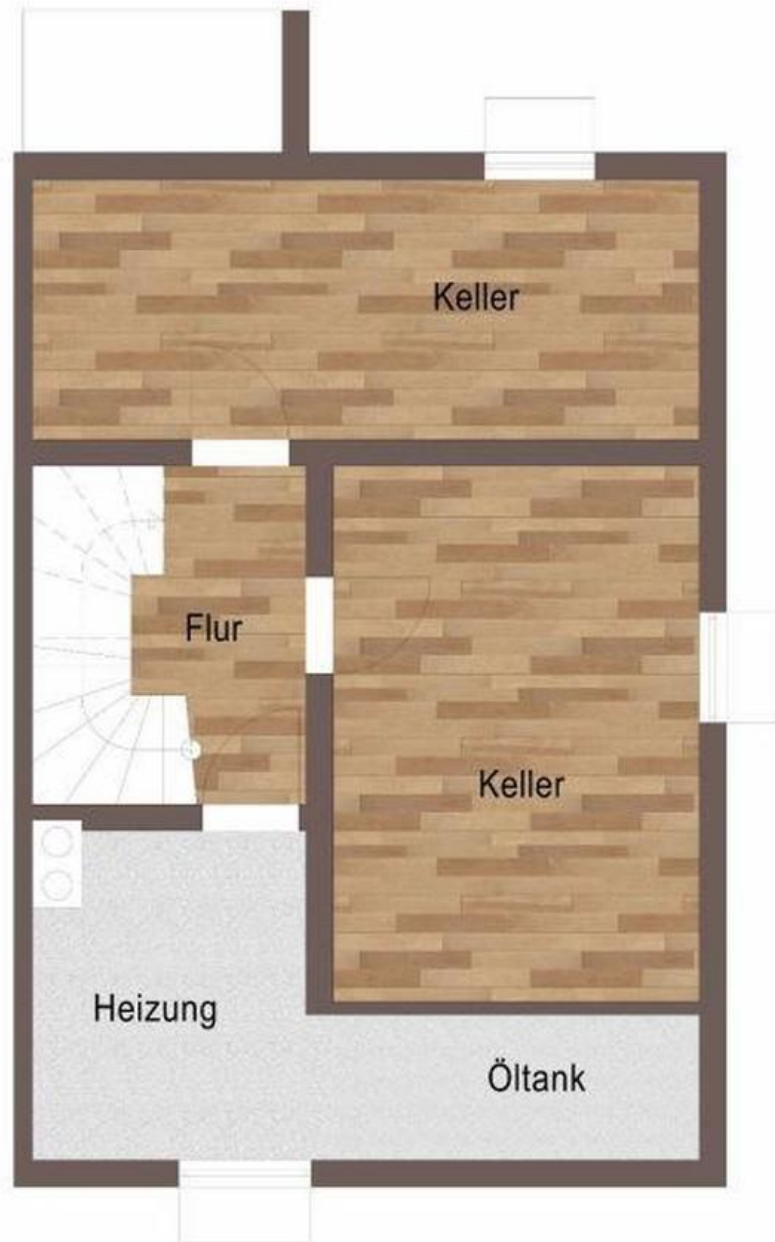
# Exposé - Grundrisse

Grundriss Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse

Grundriss Kellergeschoss



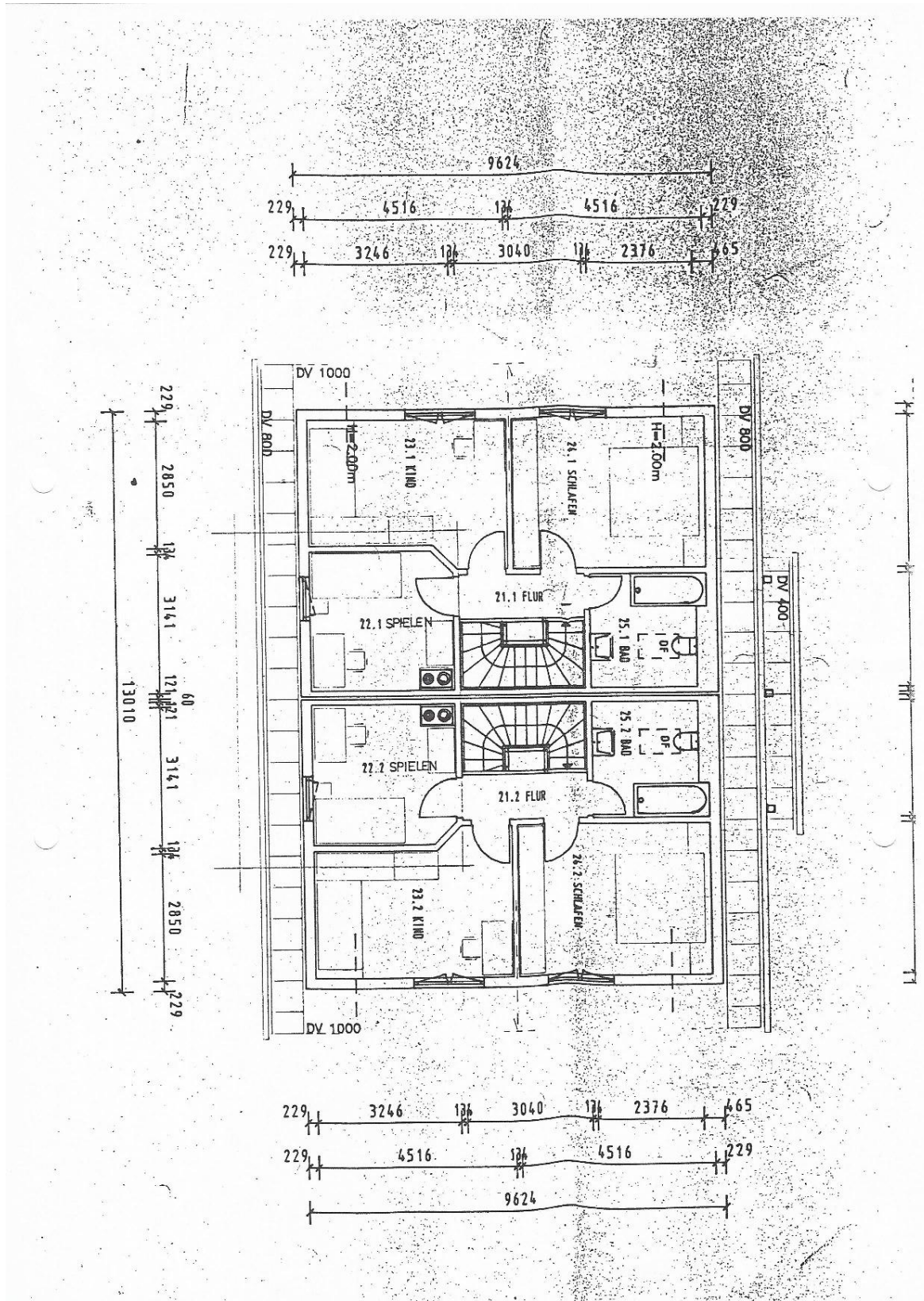
0 1 2 3 4 5m

# Exposé - Grundrisse

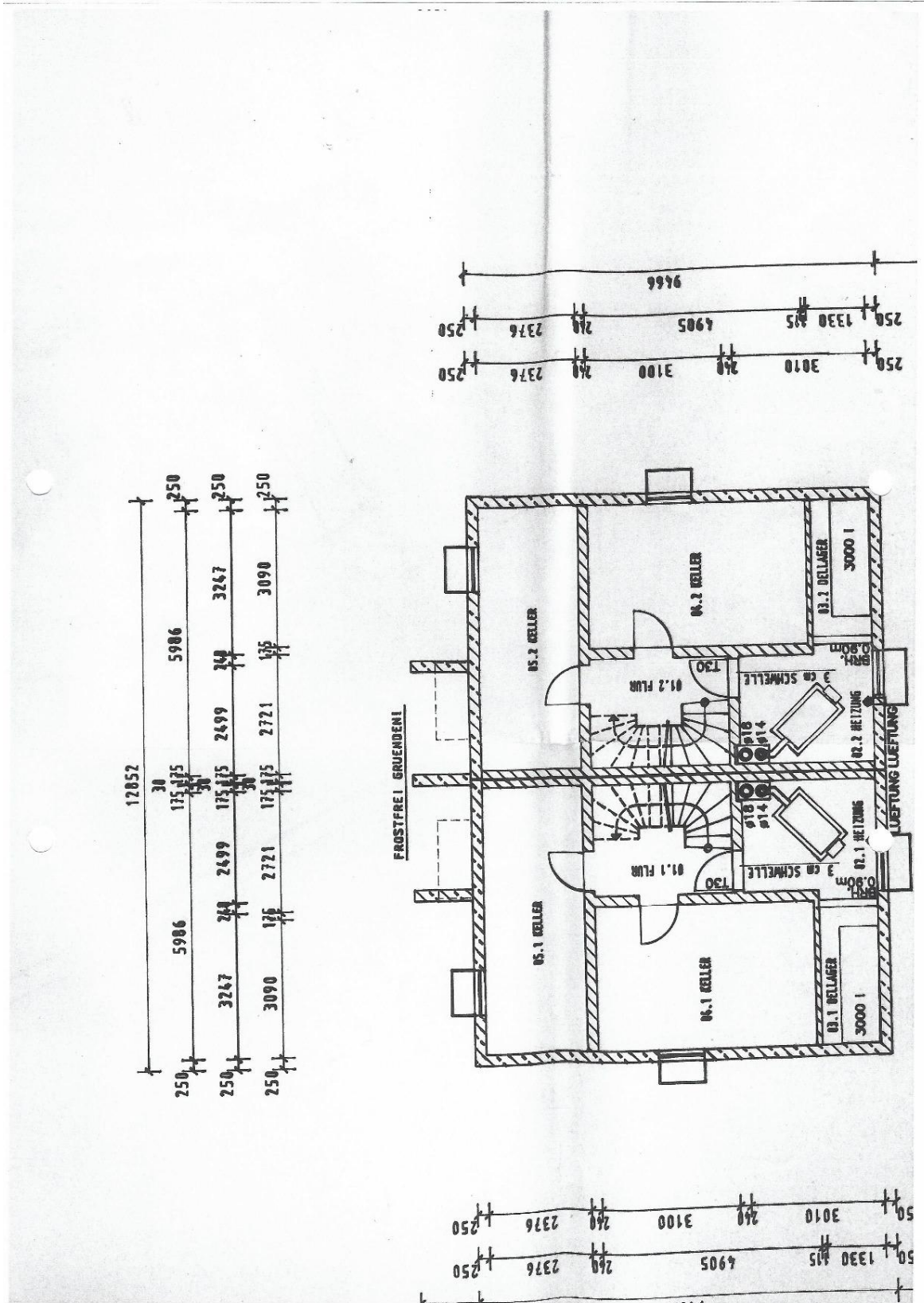
Grundriss Erdgeschoss



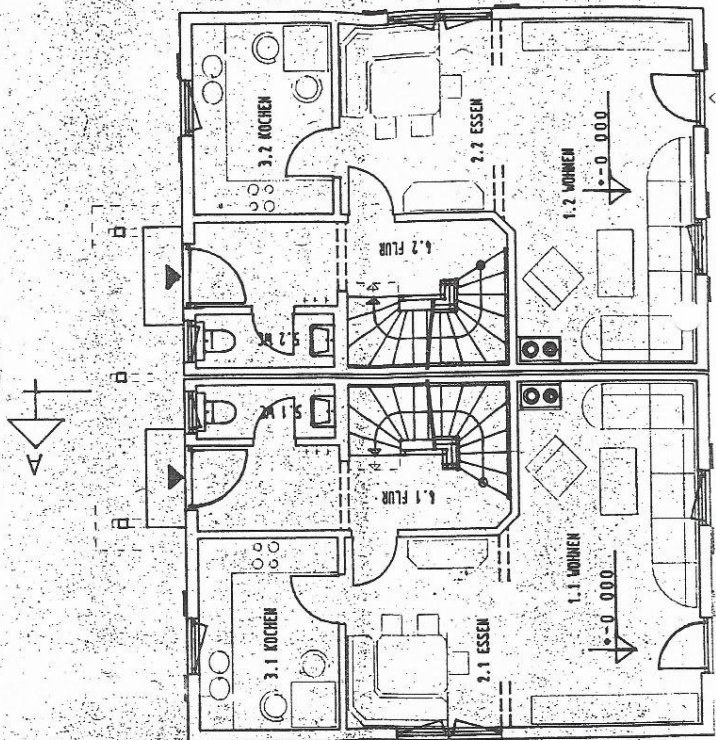
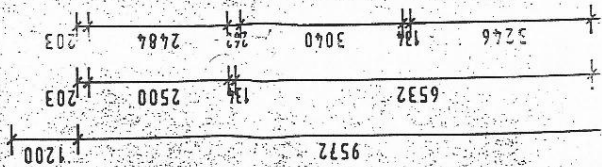
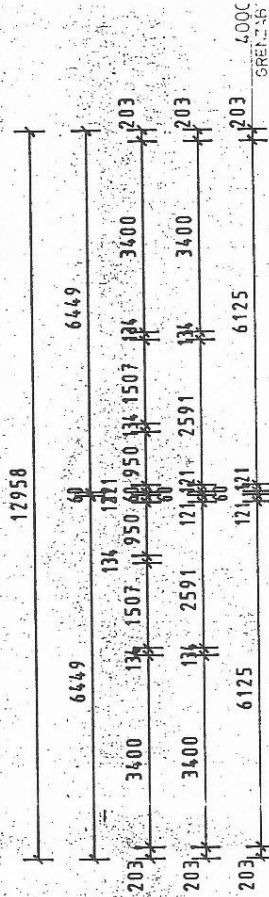
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **23.11.2026**

Registriernummer <sup>2</sup> **BY-2016-001118244**

**1**

## Gebäude

|   |   |  |
|---|---|--|
| Gebäudetyp  | freistehendes Einfamilienhaus   |  |
| Adresse   | Josefstalerstr.28 c, 83727 Schliersee/Neuhaus   |  |
| Gebäudeteil   | Gesamtes Gebäude  |  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1992  |  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 1992  |  |
| Anzahl Wohnungen  | 1   |  |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 135,0 m <sup>2</sup>  | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Heizöl, Stückholz   |  |
| Erneuerbare Energien  | Art:  | Verwendung:  |
| Art der Lüftung / Kühlung   | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf   | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)  |

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

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

WBE Energie/ Kaminkehrermeister  
Thomas Handke  
Industriestr.2a  
83734 Hausham



24.11.2016  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zu EnEV

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

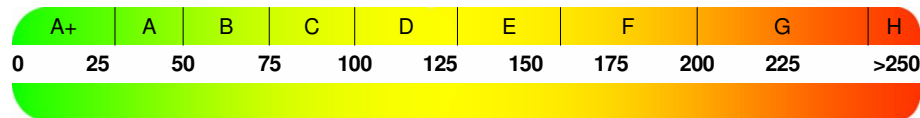
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2016-001118244

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</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>'

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

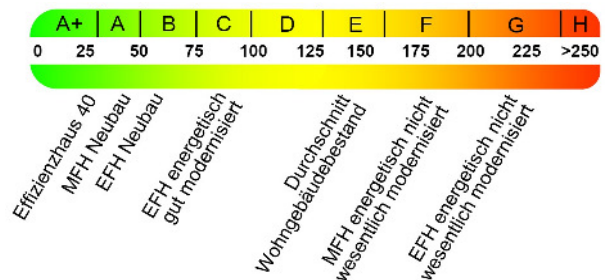
## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

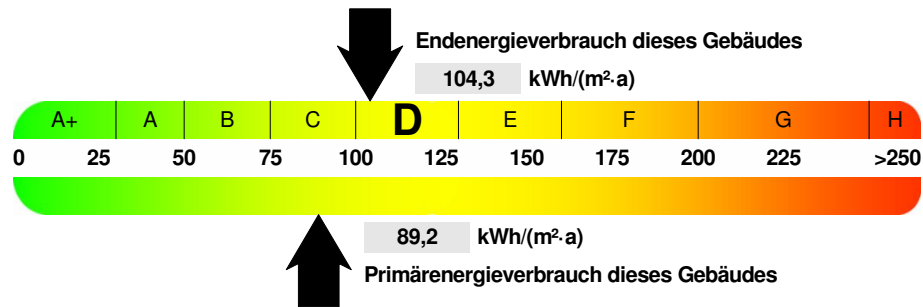
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2016-001118244

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

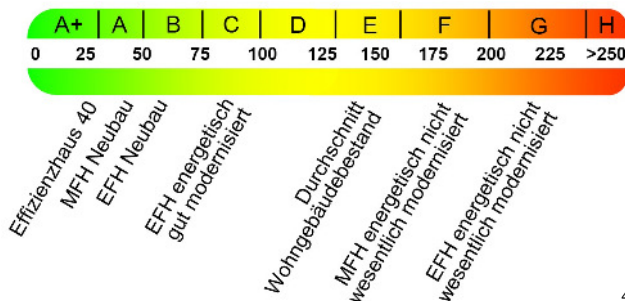
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-energie-faktor- | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von        | bis        |                            |                        |                        |                         |                      |              |
| 19.11.2009 | 16.10.2014 | Heizöl                     | 1,10                   | 57910                  | 13254                   | 44655                | 0,83         |
| 19.11.2009 | 03.11.2013 | Stückholz                  | 0,20                   | 18608                  | —                       | 18608                | 0,82         |
|            |            |                            |                        |                        |                         |                      |              |
|            |            |                            |                        |                        |                         |                      |              |
|            |            |                            |                        |                        |                         |                      |              |

## Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2016-001118244

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen                                   |                                     | (freiwillige Angaben)        |   |
|-----|------------------------|--|---|-------------------------------------|------------------------------|---|
|     |                        |  | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Wärme erzeugung        | Öl-Brennwert-Kessel                          | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
| 2   | Heizungsanlage         | Hydraulisch Abgleichen                       | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
| 3   | Wärme verteilung       | Elektronisch geregelte Pumpe                 | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |   |
|     |                        |  |   |                                     |                              |   |
|     |                        |  |   |                                     |                              |   |
|     |                        |  |   |                                     |                              |   |
|     |                        |  |   |                                     |                              |   |
|     |                        |  |   |                                     |                              |   |

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

WBE Energie/ Kaminkehrermeister, Thomas Handke

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

Die Wärmeführenden Leitungen sollten gedämmt werden, sowie eine Hocheffizienzpumpe beim nächsten Pumpentausch unter 25 kW Kesselleistung mit berücksichtigt werden !  
Über 25 kW Nennheizleistung der Feuerungsanlage ist diese zwingend vorgeschrieben!

Über eine Solaranlage oder anderweitiger regenerativen Energiegewinnung sollte nachgedacht u. speziell noch mal beraten u. berechnet werden!

Heizungsanlage : Hydraulischer Abgleich und genaue Durchflussberechnung sowie der Einbau von Leistungsgeregelten Pumpen;

Über eine Solaranlage oder anderweitiger regenerativen Energiegewinnung sollte nachgedacht u. speziell noch mal beraten u. berechnet werden!

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle –Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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 Verbrauchsdaten 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 berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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.

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: freistehendes Einfamilienhaus  
 Straße: Josefstalerstr.28 c  
 PLZ / Ort: 83727 Schliersee/Neuhaus  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 135,00 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 100,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,35 (bis zu zwei Wohneinheiten mit beh. Keller)  
 Anzahl Wohneinheiten: 1

#### Energieverbrauch

##### System 1:

Energieträger: Heizöl  
 Einheit: Liter  
 Energieinhalt: 10,08 kWh / L

| Abrechnungs-<br>beginn | Abrechnungs-<br>ende | Verbrauch |       | Heizung |      | Warmwasser |      |
|------------------------|----------------------|-----------|-------|---------|------|------------|------|
|                        |                      | L         | kWh   | kWh     | %    | kWh        | %    |
| 19.11.2009             | 03.11.2010           | 1202      | 12116 | 9529    | 78,6 | 2587       | 21,4 |
| 04.11.2010             | 23.08.2012           | 1203      | 12126 | 7255    | 59,8 | 4871       | 40,2 |
| 24.08.2012             | 16.07.2013           | 2124      | 21410 | 18993   | 88,7 | 2417       | 11,3 |
| 17.07.2013             | 16.10.2014           | 1216      | 12257 | 8879    | 72,4 | 3378       | 27,6 |

##### System 2:

Energieträger: Stückholz  
 Einheit: rm  
 Energieinhalt: 2326,00 kWh / rm

| Abrechnungs-<br>beginn | Abrechnungs-<br>ende | Verbrauch |      | Heizung |       | Warmwasser |     |
|------------------------|----------------------|-----------|------|---------|-------|------------|-----|
|                        |                      | rm        | kWh  | kWh     | %     | kWh        | %   |
| 19.11.2009             | 03.11.2010           | 2         | 4652 | 4652    | 100,0 | 0          | 0,0 |
| 04.11.2010             | 03.11.2011           | 2         | 4652 | 4652    | 100,0 | 0          | 0,0 |
| 04.11.2011             | 03.11.2012           | 2         | 4652 | 4652    | 100,0 | 0          | 0,0 |
| 04.11.2012             | 03.11.2013           | 2         | 4652 | 4652    | 100,0 | 0          | 0,0 |

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 83727  
 Orte: Rotwandhaus, Schliersee

## Leerstände

- keine -

## Ergebnisse

### Energieverbrauchskennwert

#### System 1:

Abrechnungszeitraum: 19.11.2009 - 16.10.2014  
Kennwert: 75,9 kWh/(m<sup>2</sup> a)

#### System 2:

Abrechnungszeitraum: 19.11.2009 - 03.11.2013  
Kennwert: 28,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)

#### Gesamtes Gebäude:

Abrechnungszeitraum: <sup>1)</sup> 19.11.2009 - 16.10.2014  
Kennwert: 104,3 kWh/(m<sup>2</sup> a)

<sup>1)</sup> Als Abrechnungszeitraum für die Berechnung des Energiekennwerts des gesamten Gebäudes wurde der Zeitraum angenommen, in dem sich die Abrechnungszeiträume der einzelnen Systeme überschneiden.