

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Eggstätt

**Schicke 2 Zimmer Wohnung im Birnerhof , nah zum See,mediterane Architektur**



Objekt-Nr. **OM-320944**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **880 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Schubert

83125 Eggstätt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vorweg: Ich vermiete nur an NICHTRAUCHER und maximal 2 Erwachsene und ein kleines Kind und nicht mehr Personen( Haustiere nur nach Absprache)

Die gepflegte und sonnige ca. 68,5 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines außergewöhnlichen Mehrfamilienhauses in ruhiger und doch zentraler Lage in Eggstätt .

Das Haus wurde 1995 errichtet und ist zu einem Schmuckstück geworden und die elegante „Wohnanlage Birnerhof“ entstand.

Schon beim Betreten spürt man den Charme des Hauses und das hier viel Wert auf liebevolle Details und hochwertige Materialien gelegt wurde. Der Innenhof erinnert an spanische Bauten und vermittelt einen mediterranen Flair.

Sie betreten die helle Wohnung und erreichen über die Diele alle Räume. Die Diele ist so geräumig dass eine Garderobebereich integriert werden kann und auch eine Kommode ihren Platz findet. Gleich auf der linken Seite befindet sich das innen liegende, hell geflieste Badezimmer mit WC, Waschbecken, Spiegel und Badewanne mit integrierter Dusche.

Zusätzlich gibt es noch eine geräumige Gästetoilette mit Waschbecken und Spiegel. Im Moment wurde hier das Waschbecken entfernt und mit einer Waschmaschine ersetzt.,es läßt sich auch als Stauraum oder anderweitig nutzen.

Zwei Fenster im Schlafzimmer lassen viel Licht herein und der Raum ist gut geschnitten dass ein großes Bett und ein Schrank hier genügend Platz haben.

Highlight der Wohnung ist das große Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Südostterrasse und dem Garten, der von einem

Hausmeister gepflegt wird. Ein Beet-und eigener kleiner Gartenbereich läßt das eigene Gärtnern bei Bedarf zu.Wasser und Stromanschluß sind auf der Terrasse vorhanden.

Durch die Südostausrichtung wirkt dieser Raum hell und sonnig.

Ein Durchgang trennt den Wohnraum von der Küche, die angrenzend liegt. Die weiße, gepflegte Einbauküche mit blauer Arbeitsplatte ist mit Herd, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Kühlschrank( ausgetauscht) und Stauraum ausgestattet und ist im Mietpreis

enthalten.

Im Eingangsbereich und Wohnbereich wurde ein Vinylboden in Holzoptik verlegt und im Schlafzimmer ein neuer eichenfarbener Vinylboden..

Zur Wohnung gehören ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein Kellerabteil

Zusätzlich stehen im Wasch- und Trockenraum eine

Münzwaschmaschine und ein Trockner für die Hausgemeinschaft

zur Verfügung.

Die Wohnung kann dann ab sofort bezogen werden.Sie wurde von einem heimischen Malermeister in neuen Glanz versetzt.

Sie eignet sich auch gut als 2. Wohnsitz / Feriendomizil.

Ausstattung:

\* ca. 68,5 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung

\* EG mit Terrasse

\* Mehrfamilienhaus Wohnanlage

Birnerhof, Baujahr 1995

\* mit Aufzug

\* Vinylboden in Holzoptik

in Diele und Wohnzimmer

,Schlafzimmer

\* innen liegendes Badzimmer

mit WC, Waschbecken und

Badewanne mit integrierter

Dusche

\* separates Gäste WC mit

Waschmaschinenanschluss

\* weiße Einbauküche,

\* großes Wohnzimmer mit

Terrassenzugang

\* Südostterrasse mit Gartenzugang

\* weiße Türen und Fenster alle mit Sonnenschutz und Fliegengitter

\* Holzfenster , zum Teil bereits erneuert,

\* Kellerabteil

\* allgemeiner Wasch- und

Trockenraum im Keller mit

Münzgeräten

\* Kabelanschluss

\* Hausverwaltung

\* Hausmeister

## Ausstattung

Frisch renoviert

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ich vermiete nur an NICHTRAUCHER und maximal 2 Erwachsene und ein kleines Kind und nicht mehr Personen. Ein Gehaltsnachweis ist bei Bedarf nachzureichen.

## Lage

Eggstätt gehört zu den größten und ältesten

Naturschutzgebieten Bayerns, liegt mitten im Chiemgau und ist

umgeben von zahlreichen Seen. Der Hartsee ist 300m zu Fuß gut erreichbar, die Eggstätter Seenplatte ist ein wunderschönes Naherholungsgebiet mit vielen

Freizeitangeboten. Die Ortschaft liegt rund 8 km östlich von Bad

Endorf, 10 km nördlich von Prien am Chiemsee, 23 km

nordöstlich von Rosenheim, 28 km südöstlich von Wasserburg

am Inn, 20 km südwestlich von Trostberg und 25 km nordwestlich

von Traunstein. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in

Bad Endorf, von wo regelmäßige Linienbusverbindungen nach

Eggstätt bestehen. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie

direkt im Ort und sind in wenigen Fußminuten erreichbar. Es gibt

eine Grundschule und Kindergärten, Ärzte und eine Apotheke, Post, Supermarkt, Gaststätten, usw

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



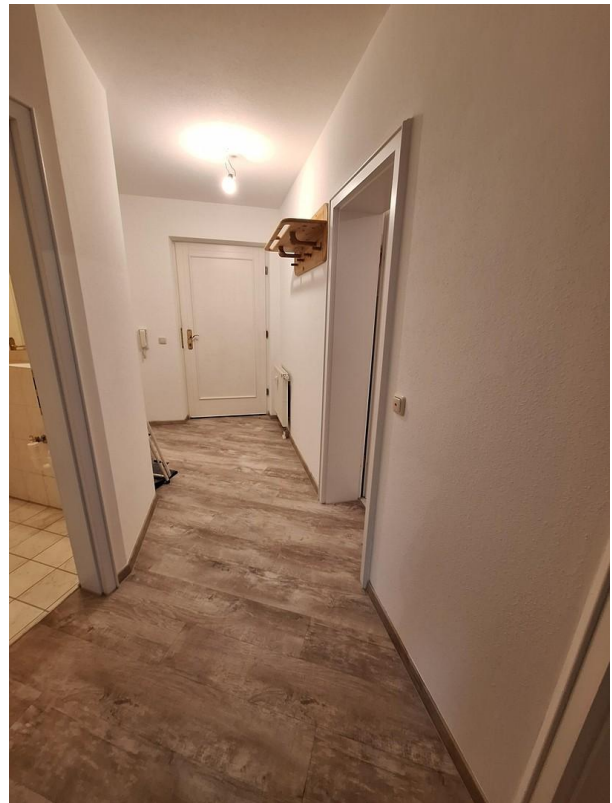


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



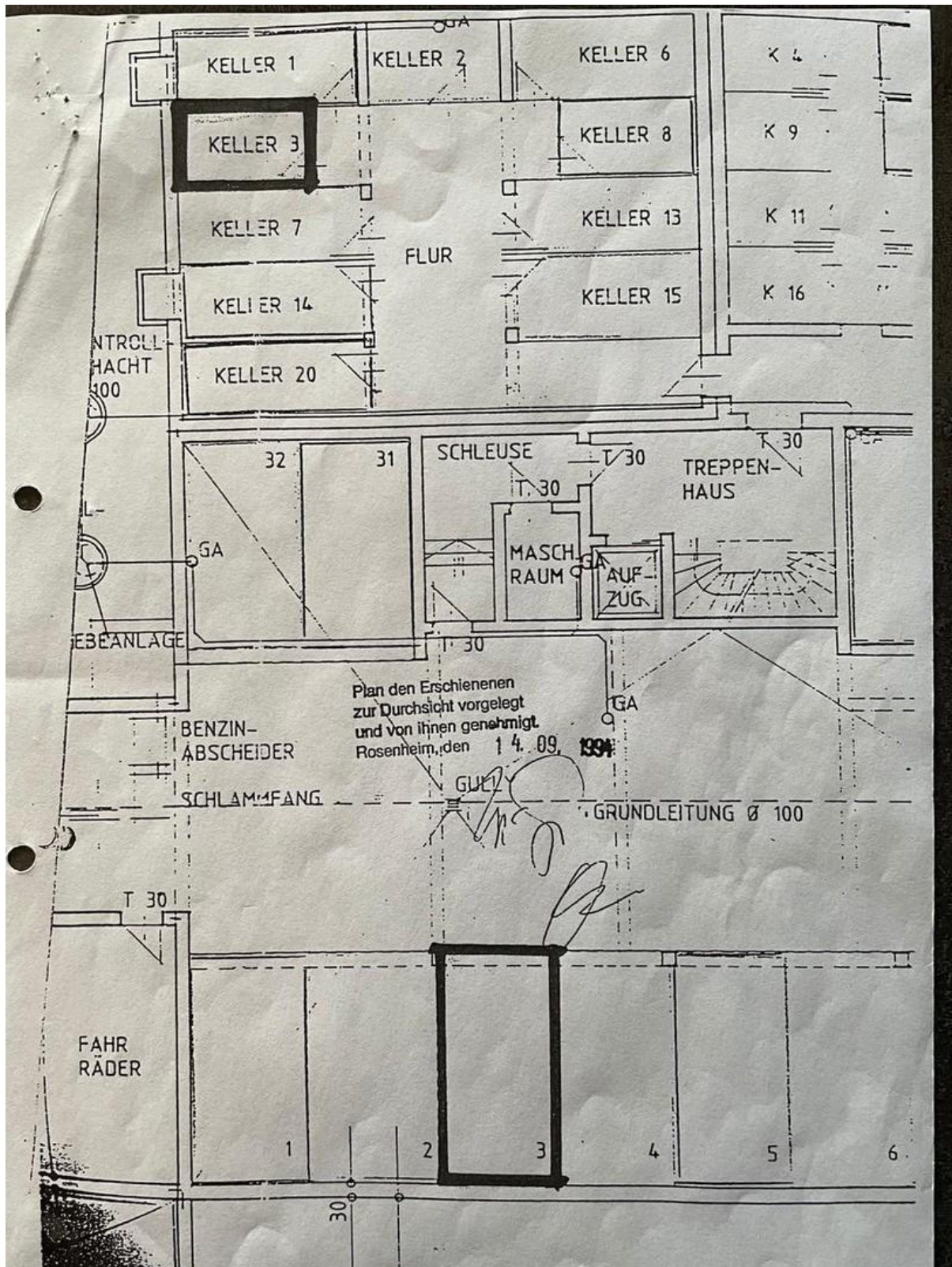


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 26.09.2027

<sup>2)</sup>  
Registriernummer: BY-2017-001454884

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Sonstiges Wohngebäude		
Adresse	Obingerstr. 1		
	83125 Eggstätt		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>	1995		
Anzahl Wohnungen	32		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2779,12 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>	Heizöl in I		
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## 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

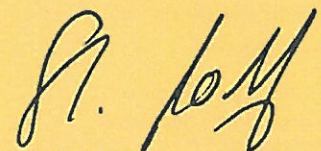
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

**Delta-t Messdienst**  
**Steve Wolf**  
staatl. gepr. HKL-Techniker  
Am Reitbach 7  
83209 Prien

26.09.2017

Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

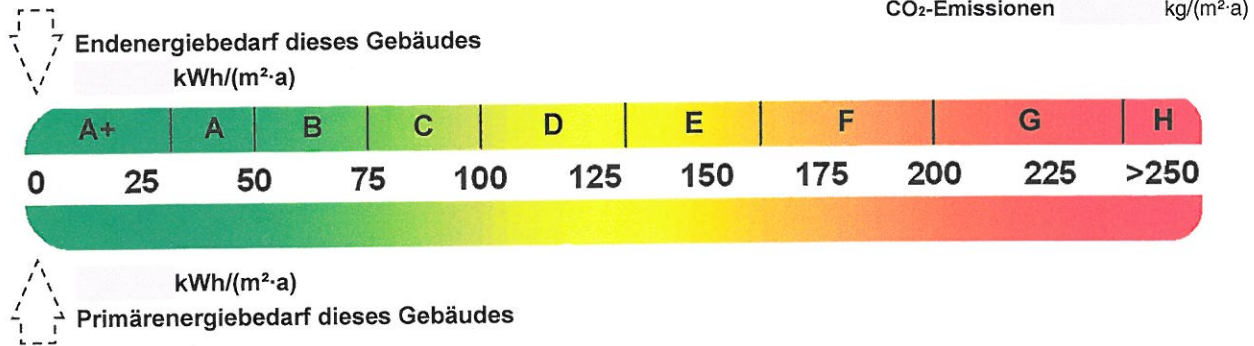
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

<sup>2)</sup> Registriernummer: BY-2017-001454884

2

## Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>r</sub><sup>+</sup>

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

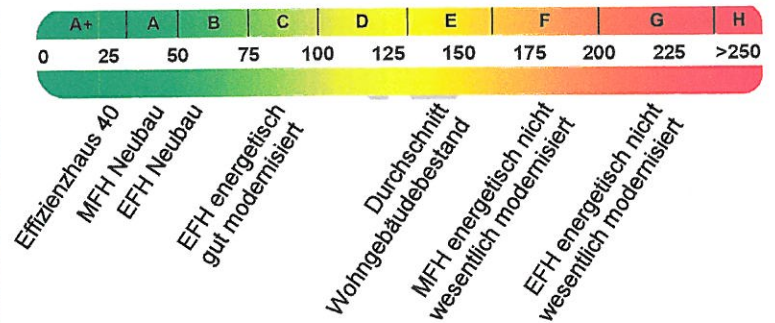
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5)</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Vergleichswerte Endenergie



## 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>r</sub><sup>+</sup>:

W/(m<sup>2</sup>·K).

## 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubaur im Fall der Anwendung nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

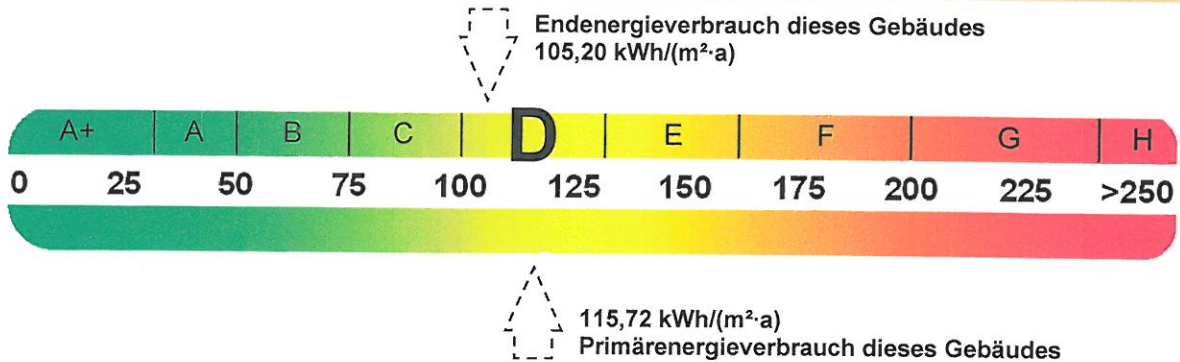
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

<sup>2)</sup> Registriernummer: BY-2017-001454884

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

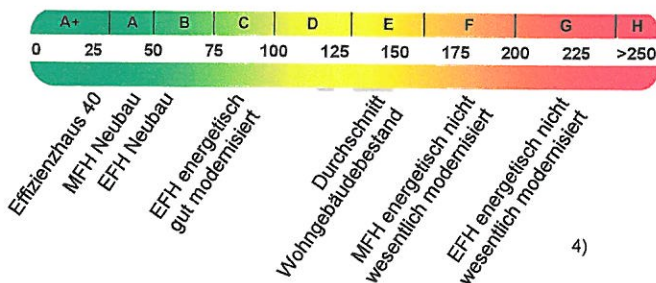
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

105,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh] (inkl. Leerstandszuschläge)	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl in l	1,1	321350,00	56067,54	265282,46	0,95
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl in l	1,1	275700,00	50775,12	224924,88	0,98
01.01.2014	31.12.2014	Heizöl in l	1,1	290620,00	51542,62	239077,38	1,03

## Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

<sup>4)</sup>

## 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<sub>N</sub>) 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2017-001454884

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	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Daches die Energieeffizienz verbessert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Prüfen Sie die Wärmedämmung Ihrer Außenwände bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Überprüfen Sie die Wärme klassifizierung Ihrer Fenster im Hinblick auf Wärmeverluste Ihres Gebäudes.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Überprüfen Sie, ob durch die Kellerdecke zu viel Energie verloren geht.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizungsanlage	Wir empfehlen eine Überprüfung der Heizungsanlage in Hinblick auf optimalen Energieeinsatz.	<input type="checkbox"/>	<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"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



### Erläuterungen

5

#### **Angabe Gebäudeteil - Seite 1**

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster der 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-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: Hr<sup>t</sup>). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stelle 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 Wasserbedarf 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 Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

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

#### **Primärenergieverbrauch - Seite 3**

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

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



