

# Exposé

## Reihenhaus in Hausen-Geltendorf

### Viel Platz für die ganze Familie



Objekt-Nr. **OM-225892**

### Reihenhaus

Vermietung: **2.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
Anita Kiesel

St.-Nikolaus-Ring 9c  
82269 Hausen-Geltendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	6.150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das schöne Reihemittelhaus wurde 1981 errichtet und verfügt über insgesamt sechs Zimmer auf drei Ebenen verteilt. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>, als zusätzliche Nutzfläche stehen 35 m<sup>2</sup> Kellerräume mit Fußbodenheizung sowie eine Garage und ein Pkw-Abstellplatz zur Verfügung.

## Ausstattung

### Erdgeschoss

Über einen hübschen Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe, abgetrennt von Wohn- und Essbereich. Die Einbauküche mit allen erforderlichen Geräten kann vom Vormieter für 1.500,00 € abgelöst werden. Ein halbhoher Raumteiler trennt die Küche vom Essplatz, das Wohnzimmer ist direkt angrenzend. Von hier aus gelangen Sie in den kleinen, sehr hübsch angelegten Garten bzw. auf die Südterasse. Die Fenster und Terrassentüren wurden letztes Jahr erneuert und sind dreifachverglast.

### Obergeschoss

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Bei den beiden südlichen Schlafräumen ist der Balkon vorgelagert. Die Fenster und Balkontüren wurden letztes Jahr erneuert und sind dreifachverglast.

### Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 30 m<sup>2</sup> bietet Ihnen zusätzlich Platz. Dieser kann gut als Gästebereich oder als Büro genutzt werden. 2022 wurden 3 Dachflächenfenster erneuert. Zusätzlich verfügt das Dachgeschoss über ein zusätzliches WC mit Spülbecken.

### Untergeschoss

Das Haus ist voll unterkellert. Im größten Raum befindet sich der sehr gut nutzbare Hobbyraum mit Fußbodenheizung. Ein kleinerer Kellerraum wurde mit einer kleinen Küche ausgestattet. Dieser wird als Vorratsraum genutzt. Die Ölzentralheizung wurde 2004 erneuert und ist im UG untergebracht.

### Ausstattung

Das ganze Haus ist sehr gut und durchdacht ausgestattet. Als Bodenbelag wurde im gesamten Wohnbereich Terracotta-Fliesen verlegt. Das OG ist mit einem hochwertigen Laminat ausgestattet. Das helle, große Dachgeschoss, der Hobbyraum mit Saunaanschluss sowie der Hauswirtschaftsraum sind gefliest. Im gesamten Haus wurde Fußbodenheizung ausgelegt.

### Garage

Einzelgarage und Stellplatz sind in der Miete enthalten.

Vor dem Haus befindet sich ein Geräte- und Fahrradschuppen der viel Stauraum bietet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Übergabe des Hauses zum 01.09.2026.

Staffelmietvertrag mit jährlicher 2% Erhöhung vom Grundmietbetrag ab 01.01.2028

## Lage

Geltendorf gehört seit Jahren zum Geheimtipp der westlichen Ammerseeregion und hat sich zu einer Gemeinde mit ca. 5.800 Einwohnern und einer ausgezeichneten Infrastruktur entwickelt. Die zentrale Lage im Landkreisermöglicht eine ideale Anbindung an München, Landsberg und Augsburg mit hoher Lebensqualität und ländlichem Flair.

Das hervorragende Nahverkehrsnetz (S- und Regionalbahn) von Geltendorf macht die Lage für Pendler optimal, da Geltendorf per A96 und B17 mit schneller Anbindung zur Landeshauptstadt punktet. Mit den Linien S4 und S20 erreichen Sie die Münchner Innenstadt bequem in rund 45 Min.

Direkt angrenzend befindet sich der idyllische Ortsteil Hausen. Dieser profitiert von der guten Infrastruktur der Gemeinde Geltendorf und verfügt über einen viel genutzten Pendelbus zum Bahnhof. Geltendorf ist etwa 2 km entfernt. Hier finden Sie alles für den alltäglichen Bedarf (u.a. Bäckereien, Restaurants / Café, Arzt, Fitnessstudios, Friseure, Postannahmestelle, Apotheke, verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Vereine, Grün- und Parkanlagen). Sowohl Gemeindekindergarten, wie auch eine Grundschule befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Gemeinden (z.B. Türkenfeld, Eresing, Schondorf) gelegen.

Ein absolutes Highlight stellt der nahegelegene Ammersee dar, der eine Vielzahl von Wassersportaktivitäten bietet oder an einem heißen Sommertag (wie auch der benachbarte Würth-, Pilsen-, oder Weißlinger See) zum Baden und Eis essen mit Familie und Freunden einlädt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

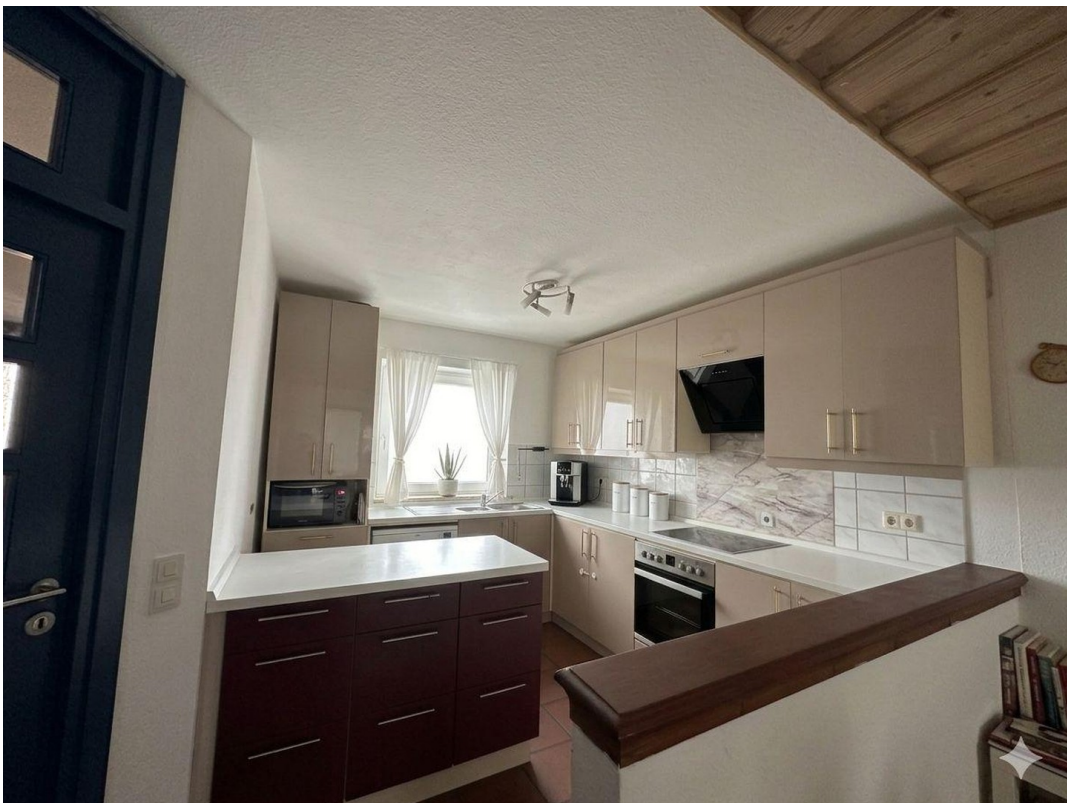


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Zugang Esszimmer und Küche



Esszimmer; Küche

# Exposé - Galerie



Durchgang zum Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten Südseite



Garten Südseite

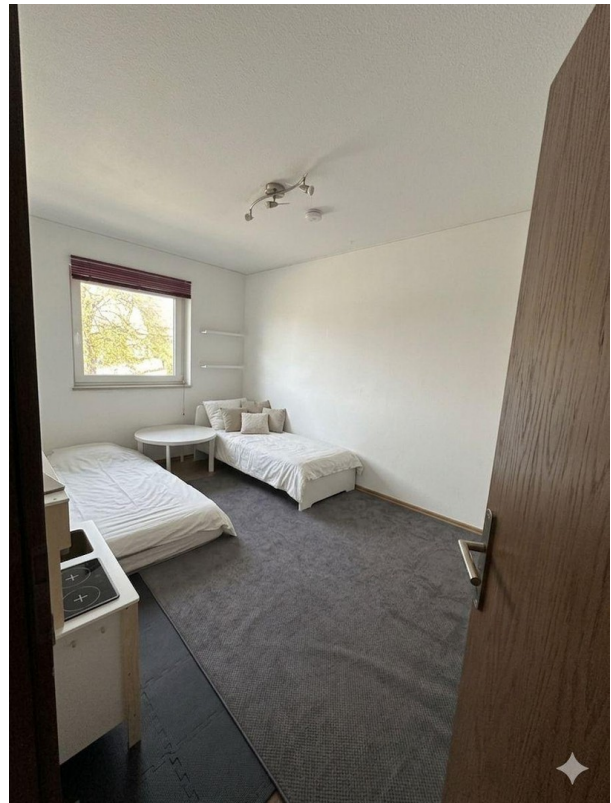
# Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Bad 1.OG



Dachgeschoss rechts

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss rechts



WC Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Lageplan

## Wohnflächenberechnung St.Nikolaus-Ring 9 c, 82269 Geltendorf, OT Hausen

### Erdgeschoss:

Wohnen/Essen	41,40 m <sup>2</sup>
Küche	8,50 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
Diele	6,10 m <sup>2</sup>

Gesamt EG ca. 57,50 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss:

Eltern	16,10 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,30 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,50 m <sup>2</sup>
Bad	8,90 m <sup>2</sup>
Flur	7,20 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	1,70 m <sup>2</sup>

Gesamt OG ca. 58,70 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss:

Kind	19,90 m <sup>2</sup>
Büro	7,40 m <sup>2</sup>
Flur	3,10 m <sup>2</sup>
WC	0,80 m <sup>2</sup>

Gesamt DG ca. 31,20 m<sup>2</sup>

### Untergeschoss:

Hobbyraum	30,10 m <sup>2</sup>
-----------	----------------------

Gesamt UG ca. 30,10 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche ca. 177,50 m<sup>2</sup>

Gesamt qm

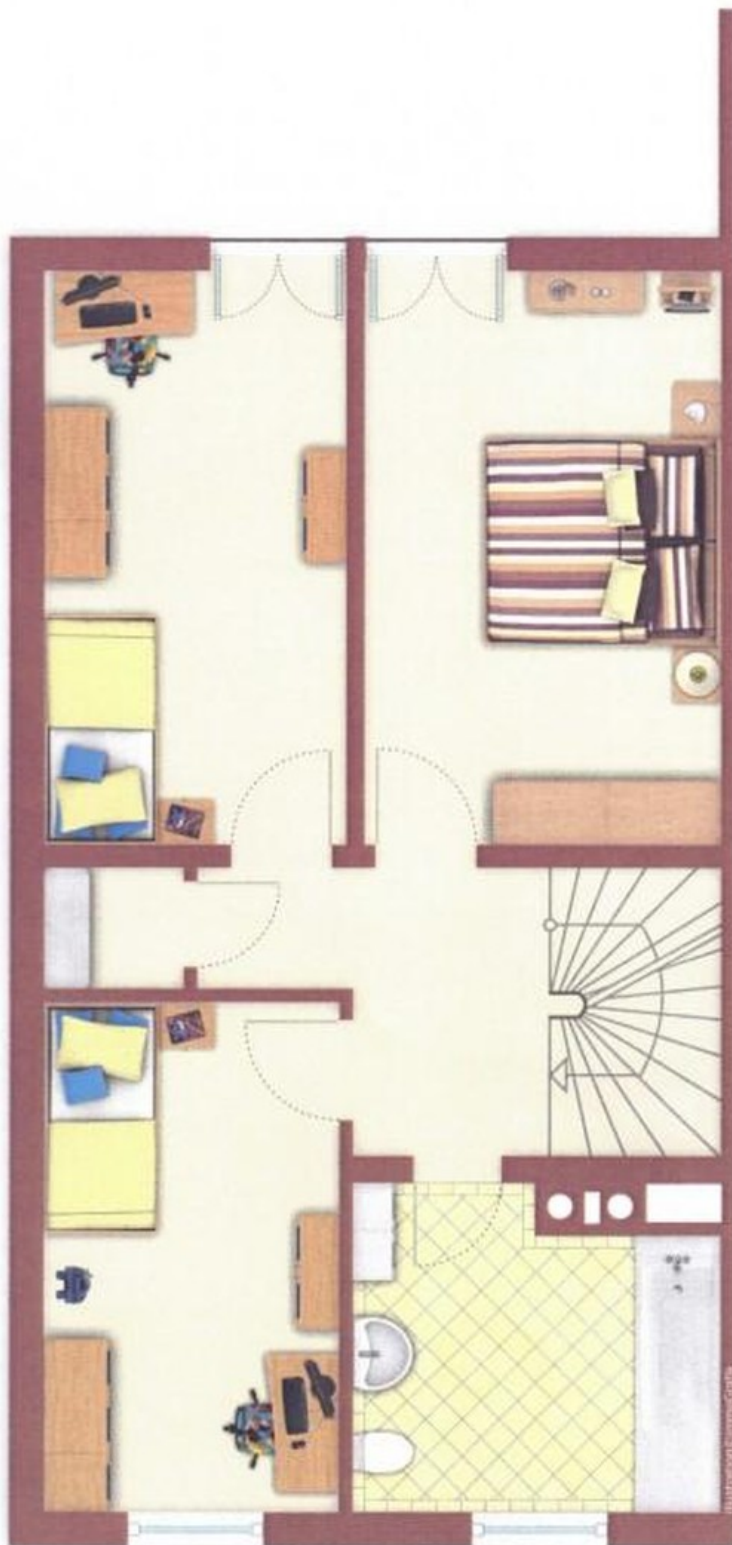
# Exposé - Grundrisse



**Grundriss EG**

**kein Maßstab**

# Exposé - Grundrisse



**Grundriss OG**

**kein Maßstab**

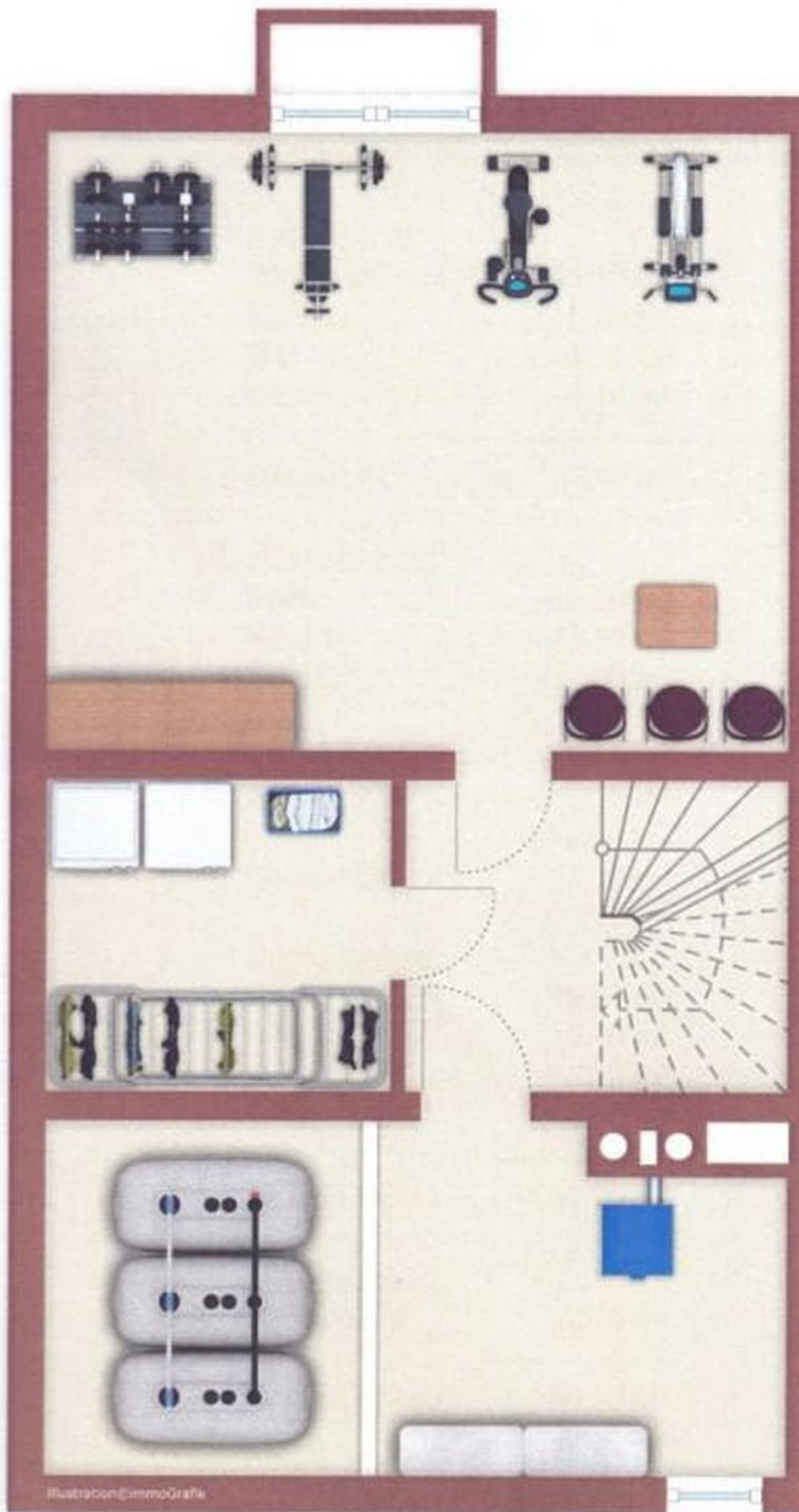
# Exposé - Grundrisse



**Grundriss DG**

**kein Maßstab**

# Exposé - Grundrisse



**Grundriss UG**

**kein Maßstab**

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

Gültig bis: 09.11.2032

Registriernummer BY-2022-004302929

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	St.-Nikolaus-Ring 9d 82269 Geltendorf		
Gebäudeteil	Reihenendhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1982		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	1991		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (AN)	160,80 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
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 checked="" 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 beigelegt (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: <https://www.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH  
Günter Darr  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

09.11.2022  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<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 oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BY-2022-004302929

2

## Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### 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 HT<sup>3</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]

\_\_\_\_\_ 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:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

### 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>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

## 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 (AN), 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> 01.11.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

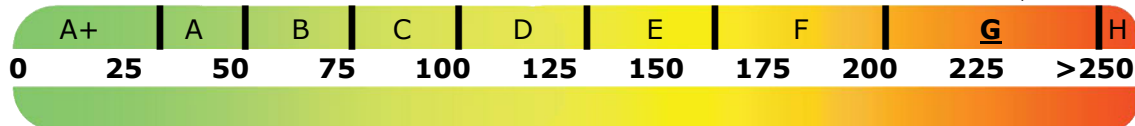
Registriernummer BY-2022-004302929

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 72,21 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
232,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



256,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

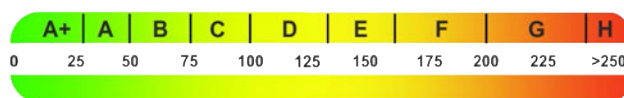
232,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl	1,10	33.730	6.746	26.984	0,96
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,10	40.060	8.012	32.048	0,98
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl	1,10	44.580	8.916	35.664	0,88

weitere Einträge in Anlage

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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, fP = Primärenergiefaktor

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

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BY-2022-004302929

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1 2	Heizungsanlage Außenwände	Erneuerung des Wärmeerzeugers Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

**Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder heizen bei geöffneten Fenstern.**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 01.11.2020

## Erläuterungen

Registriernummer BY-2022-004302929

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