

# Exposé

## Produktion in Uttenreuth

### Gebäude für Produktion, Handwerk, Praxis, Kanzlei, Kreatives, ...



Objekt-Nr. OM-346151

#### Produktion

Verkauf: **998.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Erndt

Schleifweg 1b  
91080 Uttenreuth  
Bayern  
Deutschland

|                   |                         |                     |                         |
|-------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|
| Baujahr           | 1958                    | Gesamtfläche        | 1.300,00 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 1.213,00 m <sup>2</sup> | Lager-/Prod.fläches | 960,00 m <sup>2</sup>   |
| Etagen            | 3                       | Freifläche          | 84,00 m <sup>2</sup>    |
| Energieträger     | Gas                     | Garagen             | 2                       |
| Übernahme         | Nach Vereinbarung       | Heizung             | Zentralheizung          |
| Zustand           | renoviert               |                     |                         |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Nutzfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> ist auf mehrere Ebenen verteilt und umfasst Produktions-, Büro- und Lagerflächen. Die Ebenen sind auch über einen Aufzug miteinander verbunden.

Ein Energieausweis wurde kürzlich durch ein Ingenieurbüro erstellt.

Der energetische Zustand des Gebäudes liegt - trotz Altbausituation – im mittleren Bereich, da in den vergangenen Jahren immer wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung (Erneuerung der Heizungsanlage/Gas, Einbau dreifach isolierverglaster Fenster, zusätzliche Dämmung der obersten Geschossdecke) erfolgten.

Bis Mitte 2025 war in dem Gebäude eine Druckerei mit ca. 30 Mitarbeitern beheimatet, die Ihren Sitz mit dem Stammsitz zusammengelegt hat.

## Ausstattung

Es wurden bisher ca. 800 m<sup>2</sup> als Produktionsfläche und 400 m<sup>2</sup> als Bürofläche (PC-Arbeitsplätze) genutzt. Denkbar ist aber ebenfalls die Nutzung von ca. 1.000 m<sup>2</sup> als Produktionsfläche und lediglich ca. 200 m<sup>2</sup> als Bürofläche (ca. 100 m<sup>2</sup> Nebenflächen).

Die Produktionsflächen im Untergeschoss sind auch für sehr schwere Maschinen geeignet.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Aufzug

## Sonstiges

Das Gebäude ist ab sofort frei.

## Lage

Die Gemeinde Uttenreuth ist in der unmittelbaren Peripherie von Erlangen gelegen, der Norden Nürnbergs liegt nur ca. 20 Autominuten entfernt.

Das Gebäude befindet sich ganz in der Nähe des Uttenreuther Ortskerns.

Busanbindungen sind hier in wenigen Gehminuten zu erreichen. Natürlich gibt es gute Straßen- und sichere Radwegverbindungen nach Erlangen und in die Nachbargemeinden.

### Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf Strom | 1,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| Endenergiebedarf Wärme | 244,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Hausansicht Nordseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Ostseite



Hausansicht Südwest

# Exposé - Galerie



Hausansicht Westseite



große Produktionshalle UG

# Exposé - Galerie



kleine Produktionshalle UG

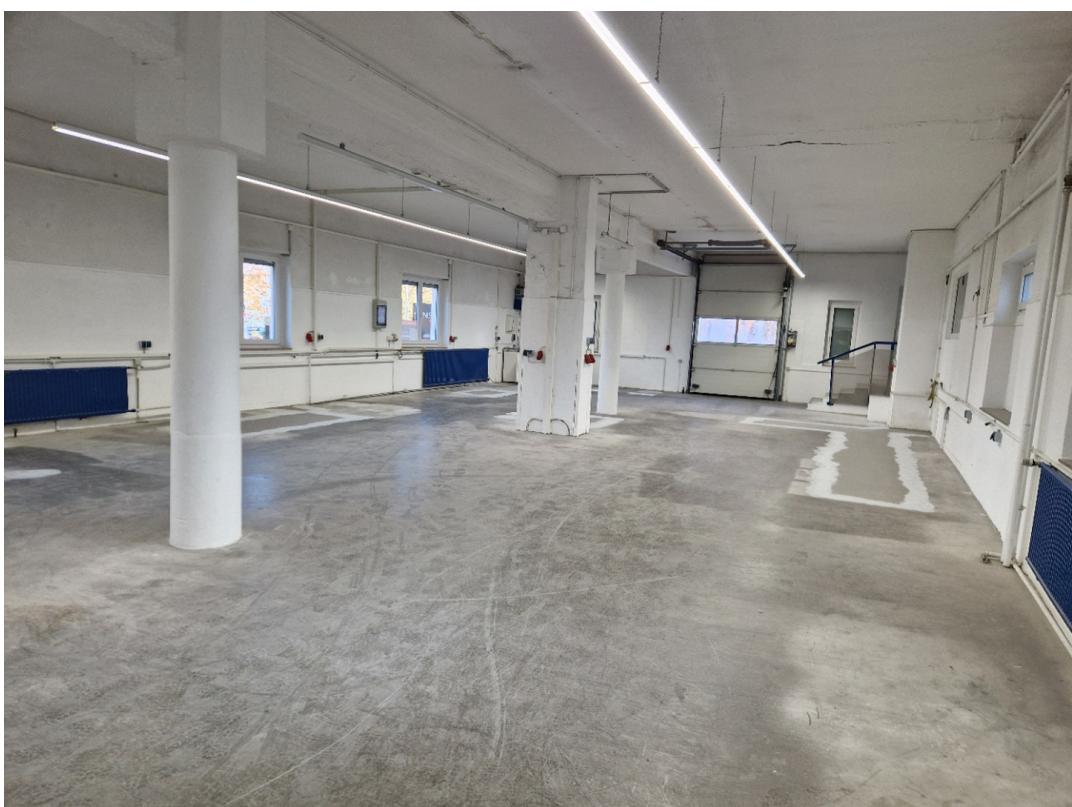


Rolltor UG

# Exposé - Galerie



Nebenraum UG



Produktionshalle EG rechts

# Exposé - Galerie



Aufenthaltsraum EG



Büro oder Produktion EG (leer)

# Exposé - Galerie



Büro oder Produktion EG



Produktion EG links

# Exposé - Galerie

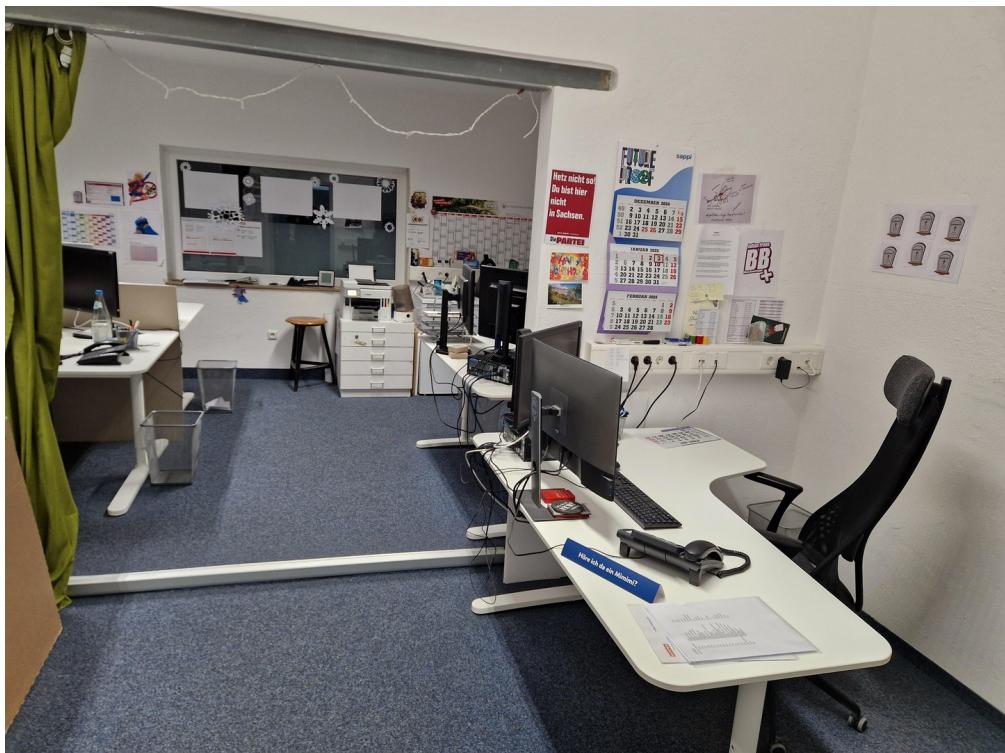


Produktion EG links (leer)



Nebenraum EG links

# Exposé - Galerie



Büroräume EG links



Treppenhaus EG / 1. OG

# Exposé - Galerie

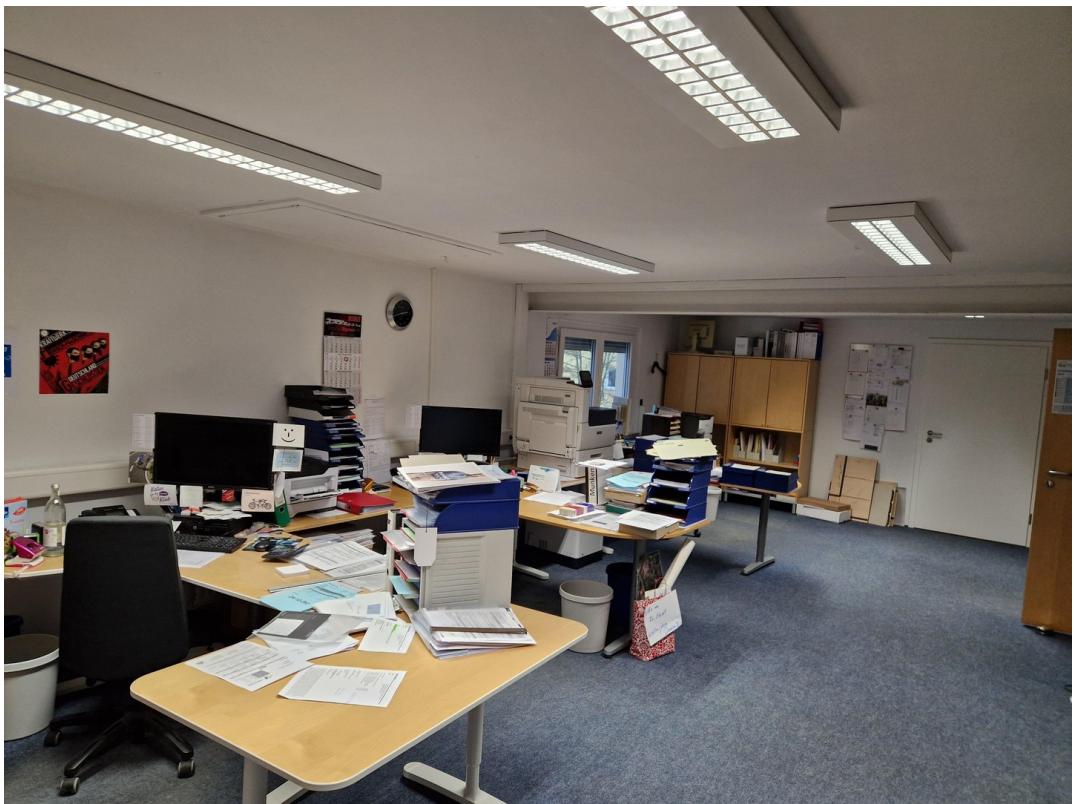


Vorraum / Teeküche 1. OG



Teeküche 1. OG

# Exposé - Galerie



großes Büro 1. OG



Büroraum vorne 1. OG

# Exposé - Galerie



Büroraum hinten 1. OG



kleiner Büroraum 1. OG

# Exposé - Galerie



Archiv 1. OG

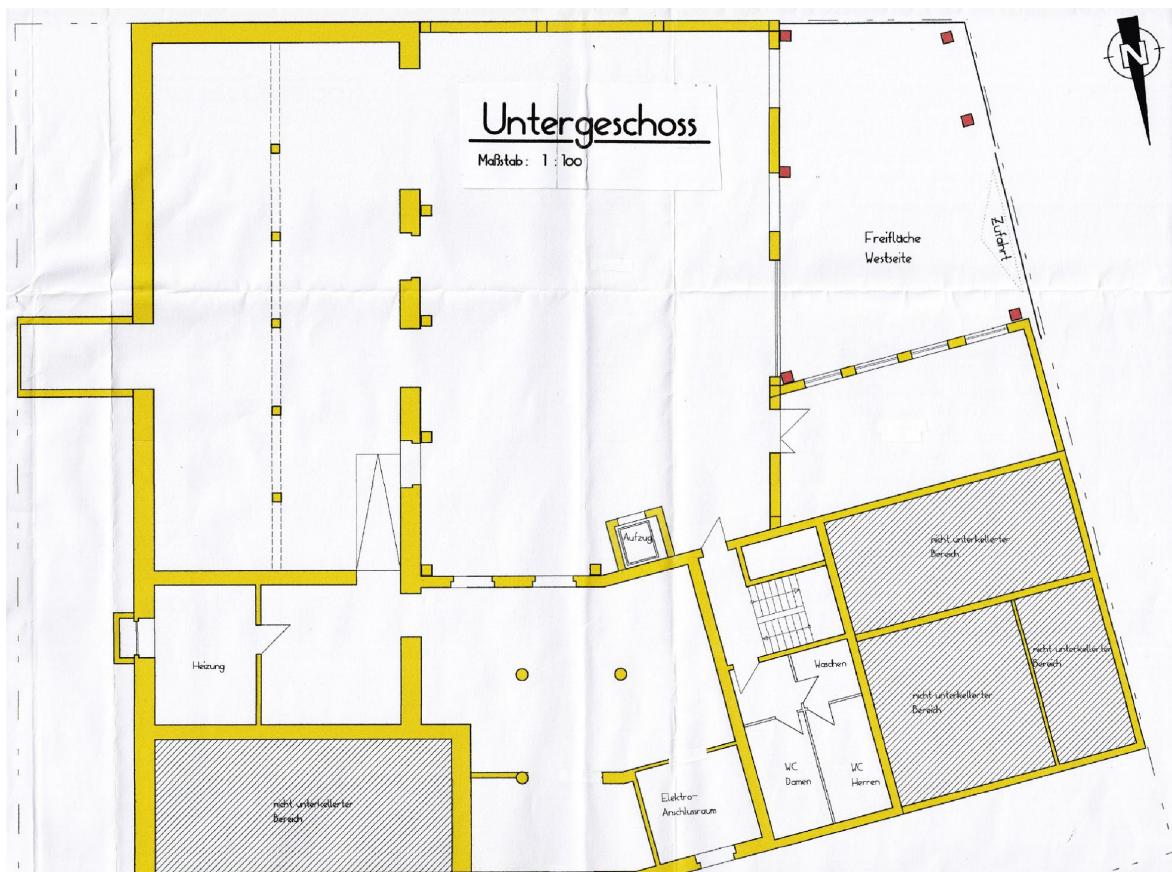


Herrentoilette 1. OG

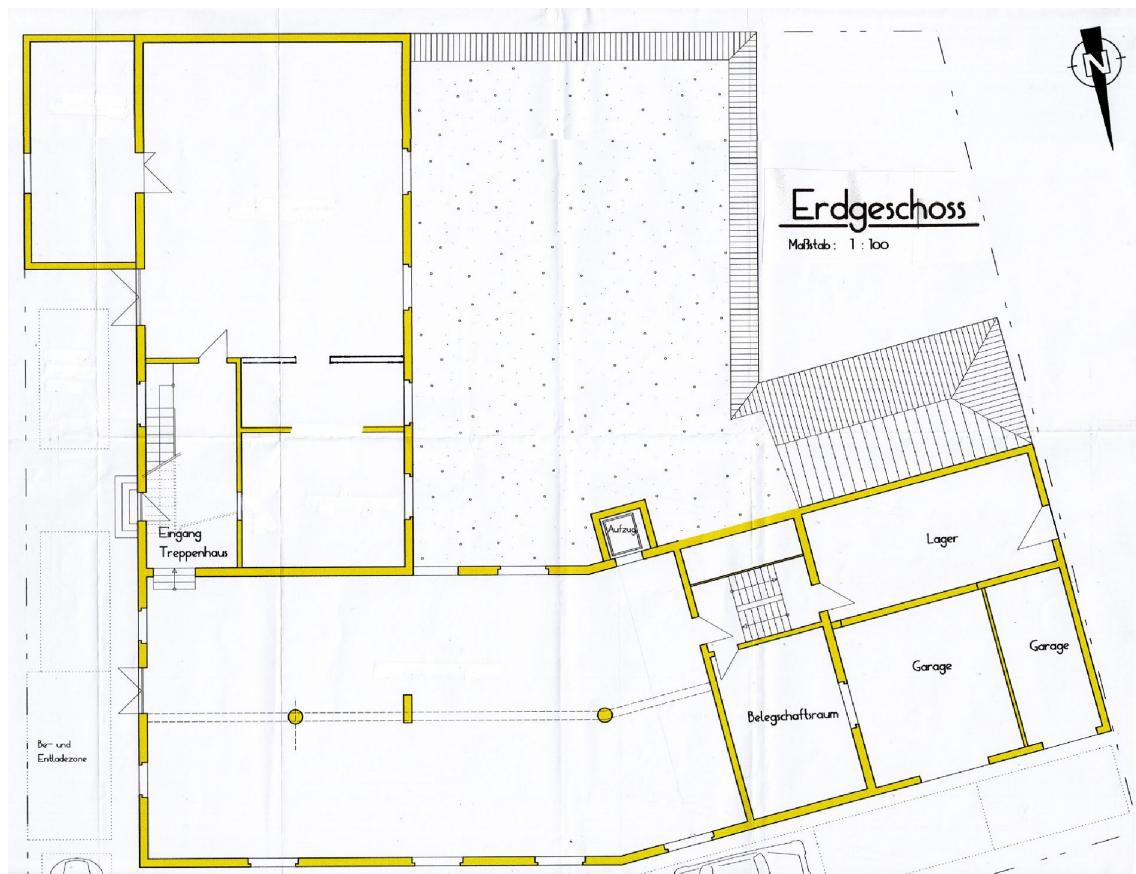


Damentoilette 1. OG

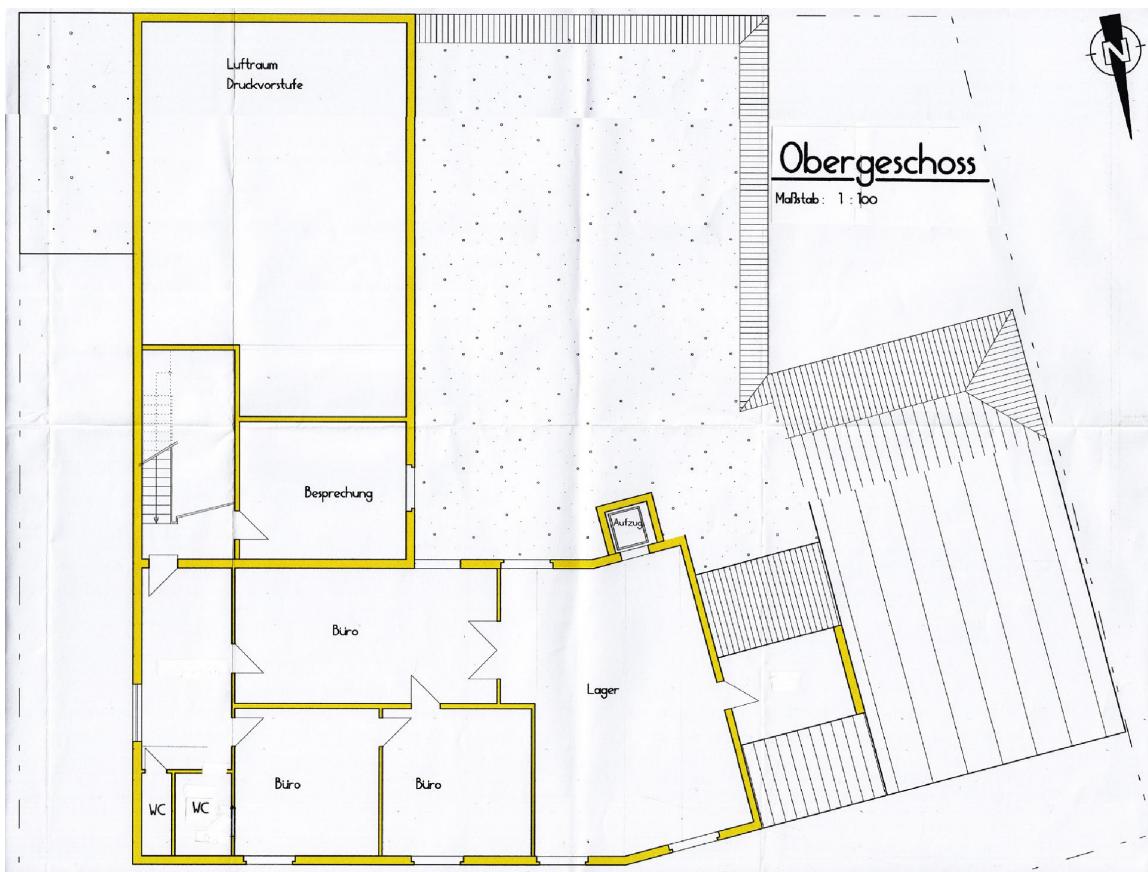
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

16. Oktober 2023

Gültig bis: 03.12.2034

Registriernummer:

BY-2024-005463401

1

## Gebäude

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie                       | Nichtwohngebäude  |   |  |
| Adresse   | Schleifweg 1b<br>91080 Uttenreuth   |   |  |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              |   |   |  |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1958   Hallenanbau 1995   |   |  |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 | 2017  |   |  |
| Nettogrundfläche <sup>5</sup>                         | 1.282,9 m <sup>2</sup>  |   |  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Erdgas E  |   |  |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Strom-Mix   |   |  |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art: PV-Anlage  | Verwendung:   | Strom-Erzeugung  |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |  |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte         | <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                               |  |
| Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>6</sup>       | Anzahl: 0   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:   |  |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf   | <input type="checkbox"/> Modernisierung<br>(Änderung / Erweiterung)   | <input type="checkbox"/> Aushangpflicht<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 **Nettogrundfläche**. 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.
- 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)

Grühn Ingenieure GmbH  
Michael Grühn  
Gaisbühlstraße 66  
91056 Erlangen

Unterschrift des Ausstellers

Dipl.-Ing. Michael Grühn  
BaykaBau  
Ausstellungsdatum 04.12.2024  
Mitglied 35932  
OFFIZIELLER AUSSTELLER DER BAYERISCHEN INGENIEUREKALENDER BAU

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übertragestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005463401

2

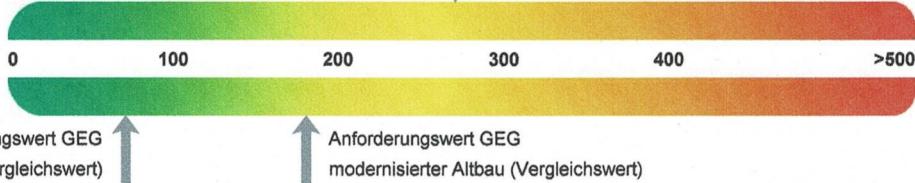
## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen 59,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

271,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 271,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 180,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Endenergiebedarf

| Energieträger        | Heizung | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>3)</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung | Gebäude insgesamt |
|----------------------|---------|------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
| Erdgas E             | 244,6   |            |                        |                       |                              | 244,6             |
| Strom (Hilfsenergie) | 0,3     |            | 0,7                    | 0,1                   |                              | 1,1               |
| Strom-Mix            |         | 0,0        |                        |                       |                              | 0,0               |

### Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

244,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

1,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

### Nutzung erneuerbarer Energien <sup>4</sup>

für Heizung

für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 In Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitstellung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>

Art der erneuerbaren Energie

Summe <sup>8</sup>

%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE <sup>10</sup>

%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe <sup>8</sup>

%

## Gebäudezonen

| Nr. | Zone                                       | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anteil [%] |
|-----|--|--------------------------|------------|
| 1   | Gruppenbüro                                | 125,7                    | 7,3        |
| 2   | Gewerbliche Halle                          | 198,2                    | 11,4       |
| 3   | WC und Sanitärräume in Nichtwohngeb...     | 36,4                     | 2,1        |
| 4   | Lager                                      | 282,6                    | 16,3       |
| 5   | Sonstige Aufenthaltsräume/ Verkehrsfläc... | 138,6                    | 8,0        |
| 6   | unbeheizt                                  | 449,4                    | 25,9       |
| 7   | Gruppenbüro gekühlt                        | 133,9                    | 7,7        |
| 8   | Gewerbliche Halle belüftet                 | 367,6                    | 21,2       |
| 9   |  |                          |            |
|     | weitere Einträge in Anlage                 |                          |            |

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche.

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

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

<sup>3</sup> nur Hilfsenergie

<sup>4</sup> Mehrfachnennung möglich

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS

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

## **für Nichtwohngebäude**

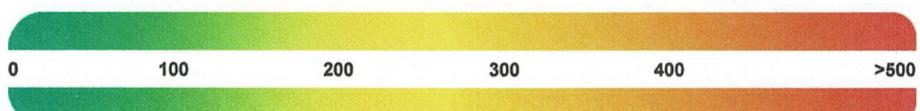
16. Oktober 2023

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

**Registriernummer:**

3

## Endenergieverbrauch



- Warmwasser enthalten
  - Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung       Warmwasser       Lüftung       eingebaute Beleuchtung       Kühlung       Sonstiges

## Verbrauchserfassung

weitere Einträge in Anlage

## Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

### Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

## Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie/<br>Nutzung | Flächen-<br>anteil [%] | Vergleichswerte <sup>2</sup><br>Wärme<br>Strom |
|------------------------------|------------------------|--|
|                              |                        |  |
|                              |                        |  |
|                              |                        |  |
|                              |                        |  |

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskenntwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energiebaugesetzes  
Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> Bundesanzeiger (§ 65 Absatz 3 Nummer 6) gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh.

# ENERGIEAUSWEIS

## **für Nichtwohngebäude**

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

16. Oktober 2023

### **Empfehlungen des Ausstellers**

**Registriernummer:**

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

### **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

weitere Einträge im Anhang

**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:

Grühn Ingenieure GmbH, Michael Grühn  
Gaisbühlstraße 66, 91056 Erlangen

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

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

# ENERGIEAUSWEIS

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

für Nichtwohngebäude

16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) 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 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 Resourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung genäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

### Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

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

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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