

# Exposé

## Wohnung in Goldbach

### Wohnen am Freibad - Wallbox Fahrradgarage Topausstattung



Objekt-Nr. OM-370720

#### Wohnung

Vermietung: **1.790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stephan Seidl

Kirschenhain 2  
63773 Goldbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	5.370 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	2,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	2
Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Heizkosten	70 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht die Obergeschosswohnung rechts (Westen) mit mit Balkon und Stellplatz im Freien (zzgl. 30 €). Garagenstellplatz für PKW (zzgl. 100 € mit Wallbox zzgl. 20 €), Abstellplätze für Fahrräder (zzgl. 15 €) und sogar für Lastenräder (zzgl. 30 €) mit Stromanschluss.

Aufzug barrierefrei in jede Etage.

## Ausstattung

Einbauküche (6 Monate alt, kann ev. vom Vormieter abgelöst werden ca. 8500 €)

Glasfaseranschluss

LAN-Netzwerk

Lademöglichkeit für Elektroauto (Wallbox installiert)

Fahrradstellplätze in TG mit Lademöglichkeit (+15 €)

Lastenfahrradstellplätze in TG mit Lademöglichkeit (+30 €)

TG Stellplatz mit Lademöglichkeit (+100 €)

Wallbox +20€

Außenstellplatz Wallboxready (30 €)

Fußbodenheizung in allen Räumen

Bodengleiche Dusche

Gästebad mit Dusche

Raffstores im Wohnzimmer elektrisch

Alurollläden elektrisch

Barrierefrei

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Es wird eine Indexmiete vereinbart. Das Recht zur ordentlichen Kündigung soll für die ersten vier Jahre wechselseitig ausgeschlossen sein (das Recht, einen Nachmieter zu stellen bleibt unberührt). Die Wohnungen sind allesamt bezugsfertig. Schönheitsreparaturen sind Sache des Mieters. Die Decken sind mit Malervlies tapeziert; die Wände mit feinem Filzputz versehen (sehr edle Oberfläche). Im Penthouse sind auch die Wände mit Malerflies tapeziert (extrem glatte Oberfläche).

## Lage

Das Haus ist in bester Lage mit Blick über den Ort aus jeder Wohnung. Das Schwimmbad ist zu Fuss erreichbar aber nicht in Hör- oder Sichtweite. Alle Geschäfte, Ärzte, Einrichtungen der Infrastruktur sind vorhanden. Die A3 ist in wenigen Minuten erreicht. Auch der HBF Aschaffenburg sind bequem erreichbar. Das Haus liegt sehr ruhig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Ansicht Westen

# Exposé - Galerie



Ansicht Südwesten



EG Terrasse + Stellplatz

# Exposé - Galerie



Einfahrt TG



Ansicht Südwesten

# Exposé - Galerie



Wohnbereich OG Südwesten



Küche Essen OG

# Exposé - Galerie



OG Küche Wohnen



OG Wohnen Essen

# Exposé - Galerie



OG Wohnen



Zimmer 3 OG Nordwesten

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 2



OG Zimmer 3



OG Abstellraum

# Exposé - Galerie



EG/OG/DG Hauptbad



EG/OG/DG Hauptbad

# Exposé - Galerie



EG/OG/DG Hauptbad



EG/OG/DG Hauptbad

# Exposé - Galerie



EG/OG/DG Hauptbad



DG/OG Abstellraum Wa/Tr



EG/OG Duschbad

# Exposé - Galerie



TG Wallboxanschlüsse



Kellerabteil

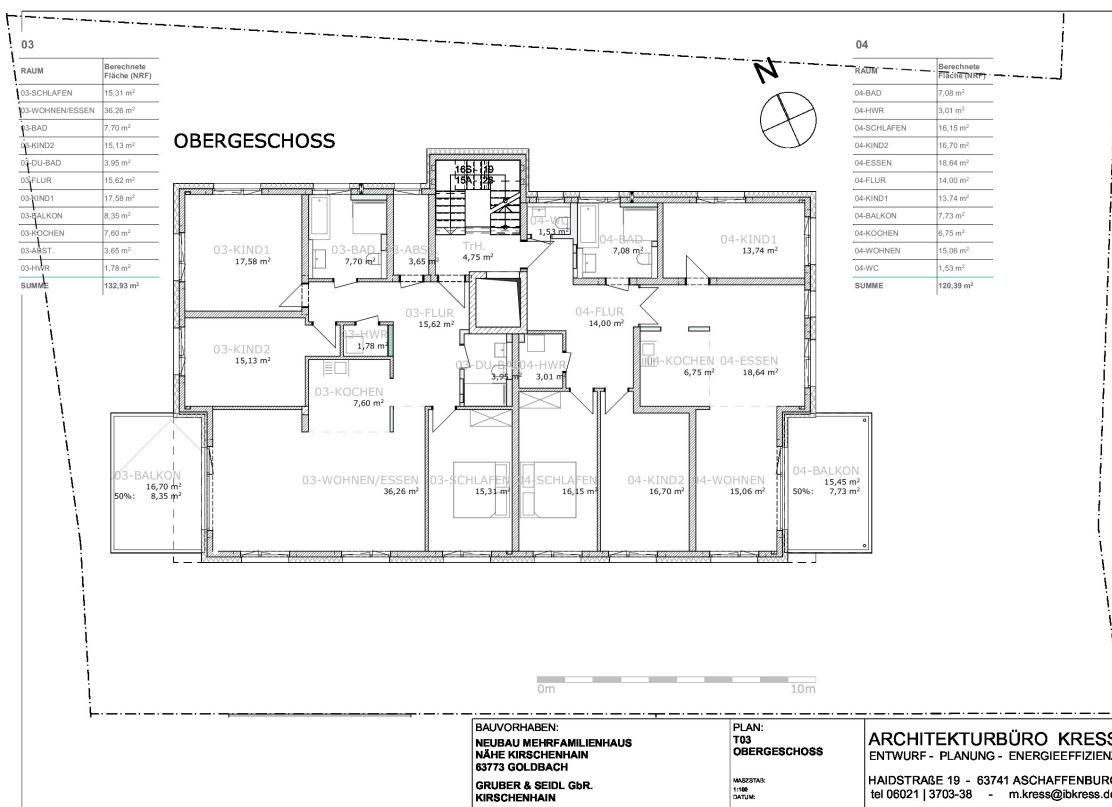
# Exposé - Galerie



Fahrradkeller E + Lastenräder



# Exposé - Grundrisse



BALUVORHABEN:  
**NEUBAU MEHRFAMILIENHAUS**  
**NÄHE KIRSCHENHAIN**  
**63773 GOLDBACH**  
**GRUBER & SEIDL GbR.**  
**KIRSCHENHAIN**

PLAN:  
**T03**  
**OBERGESCHOSS**

MAßSTAB:  
 1:100  
 DATUM:

**ARCHITEKTURBÜRO KRESS**  
 ENTWURF - PLANUNG - ENERGIEEFFIZIENZ

Haidstraße 19 - 63741 ASCHAFFENBURG  
 tel 06021 | 3703-38 - m.kress@bkress.de

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Gebäudedaten
2. Energieausweis

Dipl.-Ing. Marcella Kreß  
 Architektin  
 Entwurf Planung Energieeffizienz  
 Reuterstraße 3  
 63741 Aschaffenburg

## GEBÄUDEDATEN ZUM BV NÄHE KIRSCHENHAIN

BAUVORHABEN NEUBAU MEHRFAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE  
 NÄHE KIRSCHENHAIN  
 63773 GOLDBACH

BAUHERR GRUBER & SEIDL GbR. KIRSCHENHAIN  
 GENTILSTRASSE 20  
 63739 ASCHAFFENBURG

<b>GRUNDSTÜCK</b>	Flurstück 9094/15 Goldbach		<b>913</b>	m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE</b>				
<b>UNTERGESCHOSS</b>	Wohnung U	Windfang	3,66	m <sup>2</sup>
		Wohnen/Essen	24,25	m <sup>2</sup>
		Schlafen	12,29	m <sup>2</sup>
		Kochen	5,07	m <sup>2</sup>
		Bad	3,17	m <sup>2</sup>
		Abst	4,40	m <sup>2</sup>
		Terrasse 50%	5,66	m <sup>2</sup>
		<b>Wohnung U</b>	<b>58,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>ERDGESCHOSS</b>	Wohnung 1	Flur	15,64	m <sup>2</sup>
		Schlafen	15,31	m <sup>2</sup>
		Kochen	6,74	m <sup>2</sup>
		Wohnen/Essen	35,90	m <sup>2</sup>
		HWR	1,78	m <sup>2</sup>
		Kind 1	17,58	m <sup>2</sup>
		Kind 2	15,81	m <sup>2</sup>
		Bad	7,72	m <sup>2</sup>
		Du-Bad	4,06	m <sup>2</sup>
		Terrasse 50%	10,84	m <sup>2</sup>
	<b>Wohnung 1</b>	<b>131,38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
	Wohnung 2	Flur	14,12	m <sup>2</sup>
		HWR	3,01	m <sup>2</sup>
		Bad	7,04	m <sup>2</sup>
		WC	1,50	m <sup>2</sup>
Kind 1		13,53	m <sup>2</sup>	
Schlafen		16,70	m <sup>2</sup>	
Kind 2		16,15	m <sup>2</sup>	
Kochen		6,75	m <sup>2</sup>	
Essen		18,64	m <sup>2</sup>	
Wohnen		15,06	m <sup>2</sup>	
Balkon 50%	7,73	m <sup>2</sup>		
Austritt 50%	9,18	m <sup>2</sup>		
<b>Wohnung 2</b>	<b>129,41</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		

Dipl.-Ing. Marcella Kreß  
 Architektin  
 Entwurf Planung Energieeffizienz  
 Reuterstraße 3  
 63741 Aschaffenburg

**GEBÄUDEDATEN ZUM BV NÄHE KIRSCHENHAIN**

BAUVORHABEN NEUBAU MEHRFAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE  
 NÄHE KIRSCHENHAIN  
 63773 GOLDBACH

BAUHERR GRUBER & SEIDL GbR. KIRSCHENHAIN  
 GENTILSTRASSE 20  
 63739 ASCHAFFENBURG

**GRUNDSTÜCK** Flurstück 9094/15 913 m<sup>2</sup>  
 Goldbach

**WOHNFLÄCHE**

<b>OBERGESCHOSS</b>	Wohnung 3	Flur	15,64	m <sup>2</sup>		
		Abst.	3,65	m <sup>2</sup>		
		Schlafen	15,31	m <sup>2</sup>		
		Kochen	7,60	m <sup>2</sup>		
		Wohnen/Essen	36,26	m <sup>2</sup>		
		HWR	1,78	m <sup>2</sup>		
		Kind 1	17,58	m <sup>2</sup>		
		Kind 2	15,13	m <sup>2</sup>		
		Bad	7,56	m <sup>2</sup>		
		Du-Bad	4,06	m <sup>2</sup>		
		Balkon 50%	8,05	m <sup>2</sup>		
		<hr/>		Wohnung 3	132,62	m <sup>2</sup>
		Wohnung 4	Flur	14,12	m <sup>2</sup>	
HWR	3,01		m <sup>2</sup>			
Bad	7,13		m <sup>2</sup>			
WC	1,57		m <sup>2</sup>			
Kind 1	13,74		m <sup>2</sup>			
Schlafen	16,15		m <sup>2</sup>			
Kind 2	16,70		m <sup>2</sup>			
Kochen	6,75		m <sup>2</sup>			
Essen	18,64		m <sup>2</sup>			
Wohnen	15,06		m <sup>2</sup>			
Balkon 50%	7,73		m <sup>2</sup>			
<hr/>		Wohnung 4	120,60	m <sup>2</sup>		

Dipl.-Ing. Marcella Kreß  
 Architektin  
 Entwurf Planung Energieeffizienz  
 Reuterstraße 3  
 63741 Aschaffenburg

## GEBÄUDEDATEN ZUM BV NÄHE KIRSCHENHAIN

BAUVORHABEN NEUBAU MEHRFAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE  
 NÄHE KIRSCHENHAIN  
 63773 GOLDBACH

BAUHERR GRUBER & SEIDL GbR. KIRSCHENHAIN  
 GENTILSTRASSE 20  
 63739 ASCHAFFENBURG

**GRUNDSTÜCK** Flurstück 9094/15 913 m<sup>2</sup>  
 Goldbach

### WOHNFLÄCHE

DACHGESCHOSS	Wohnung 5			
		Flur	12,13	m <sup>2</sup>
		Schlafen	17,25	m <sup>2</sup>
		D-Bad	5,09	m <sup>2</sup>
		Kind 1	18,45	m <sup>2</sup>
		Kind 2	15,22	m <sup>2</sup>
		WC	1,57	m <sup>2</sup>
		Bad	6,96	m <sup>2</sup>
		HWR	3,56	m <sup>2</sup>
		Wohnen/Essen/Kochen	52,65	m <sup>2</sup>
		Loggia 50%	5,09	m <sup>2</sup>
		Balkon 50%	7,22	m <sup>2</sup>
		Wohnung 5	145,19	m <sup>2</sup>
<b>WOHNFLÄCHE gesamt</b>			<b>717,70</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

### NUTZFLÄCHE

<b>UNTERGESCHOSS</b>	Mittelgarage	145,40	m <sup>2</sup>
	Fahrrad	20,81	m <sup>2</sup>
	Schleuse	4,91	m <sup>2</sup>
	Treppenhaus	9,88	m <sup>2</sup>
	Keller	4,69	m <sup>2</sup>
	Abst 01	2,19	m <sup>2</sup>
	Abst 02	2,19	m <sup>2</sup>
	Abst 03	2,45	m <sup>2</sup>
	Abst 04	2,45	m <sup>2</sup>
	Abst 05	2,45	m <sup>2</sup>
	Technik	15,52	m <sup>2</sup>
<b>ERDGESCHOSS</b>	Treppenhaus	8,78	m <sup>2</sup>
<b>OBERGESCHOSS</b>	Treppenhaus	4,75	m <sup>2</sup>
<b>DACHGESCHOSS</b>	Treppenhaus	4,89	m <sup>2</sup>
			<u>231,36</u> m <sup>2</sup>

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: **02.06.2034**

**Vorschau**  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Kirschenhain 2 63773 Goldbach	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Neubau Mehrfamilienwohnhaus (6 WE)	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2024	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>		
Anzahl der Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	904,4 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)	

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

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro Kress  
Dipl.-Ing. Marcella Kress  
Haidstraße 19  
63741 Aschaffenburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **03.06.2024**

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

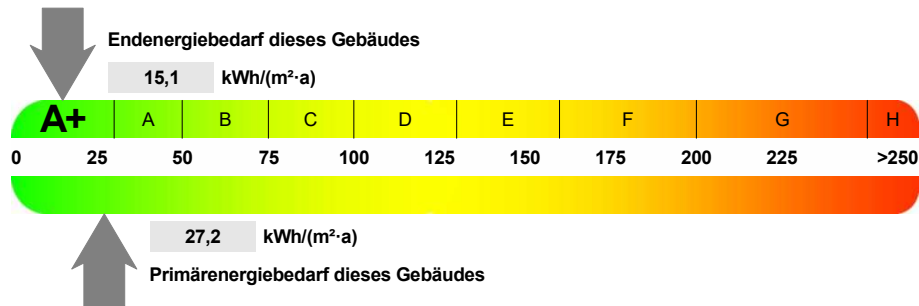
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **8,5** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **27,2** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **37,3** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **0,29** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,44** 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]

**15,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

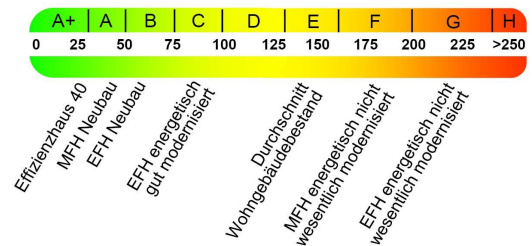
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie und Umweltwärme	100,0 %	200,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	200,0 %

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

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

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

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



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 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> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

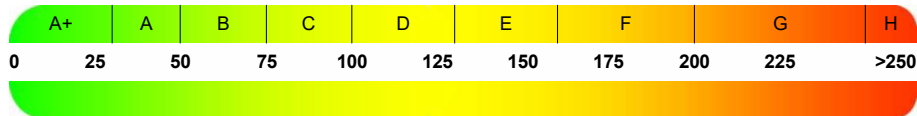
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

## Energieverbrauch

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



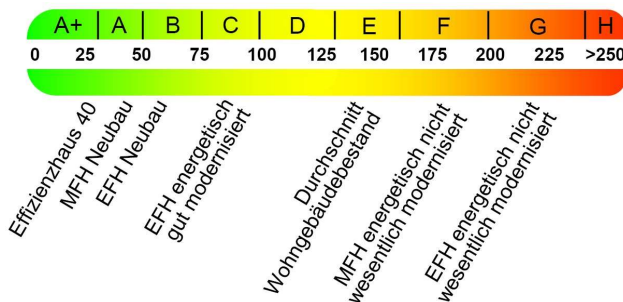
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

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



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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.

### 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 Kältebedarfs 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 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 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