

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Olching

**Provisionsfrei ! - familienfreundliche Doppelhaushälfte  
mit gepflegtem Südgarten**



Objekt-Nr. OM-382452

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **869.000 €**

82140 Olching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	296,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	143,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	58,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1982 in solider Ziegelbauweise auf einem real geteilten Grundstück erstellt. Der Schnitt des Hauses ist optimal aufgeteilt. Das Wohnzimmer ist hell und großzügig und zum Essbereich mit maßgefertigten hellen Holzeinbauten offen und mit Parkettboden ausgestattet. Direkt daran schließt sich die Küche an, die mit einer Einbauküche aus hellem Holz ausgestattet ist. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafräume, alle mit Ahorn Laminatboden verlegt und das Badezimmer mit Whirlpool. Das Dachgeschoss wurde als Büro genutzt.

## Ausstattung

Photovoltaikanlage und Solaranlage (Thermisch) mit 750 Liter Wassertank im Wirtschaftsraum

Helles Bad mit Whirlpool, Doppelwaschbecken und Einbauten

Parkettboden im Wohn-/Essbereich

Gepflegte Laminatböden in Ahorn und in den 3 Räumen

Einbauküche mit Elektrogeräten

Maßgefertigte Eckbank mit Tisch

Heller Kachelofen

Elektrische Markise und elektrische Rollläden im Erdgeschoss

Südterrasse mit brasilianischem Naturstein

Automatisches Garagentor, 220 V Anschluss in der Garage

Kalkschutzanlage

gemeinschaftliches Gartenhaus

Satellitenschüssel

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich im Gemeindeteil Esting, Bereich Alt Esting. In naher Umgebung bietet sich eine ausgewogene Infrastruktur mit guten Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten, mehrere Kindergärten sowie einer Grund- und Hauptschule und einem staatlichen Gymnasium in Olching an. Das Haus liegt von der Straße zurückversetzt und ist über einen Privatweg im Gemeinschaftseigentum zu begehen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



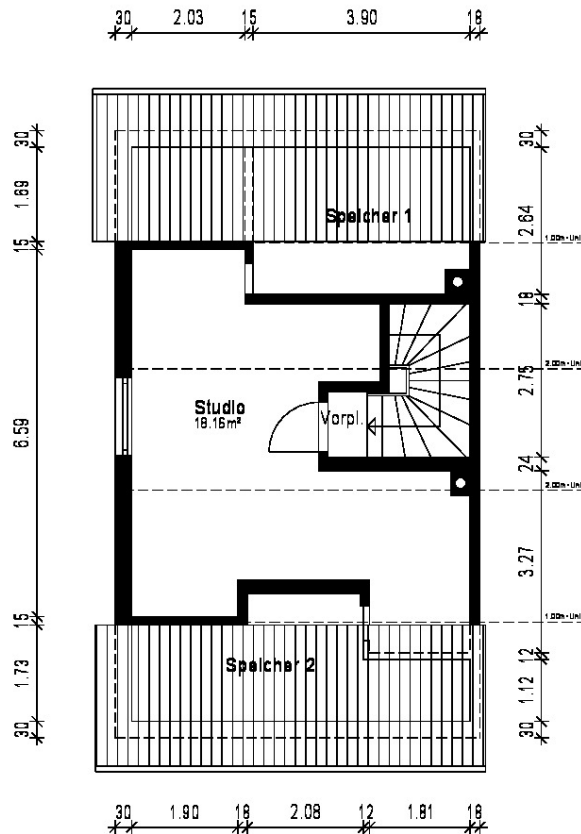


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



Gebäude Doppelhaus	
Ort/Strasse 82140 82140 Gliching - Esting (Bayern), Schloßstr. 57	
Planinhalt 2. Obergeschoss	
Maßstab 1:100/A4	Datum 22.04.2025
Objekt-Nr. .	Plan-Nr. 2

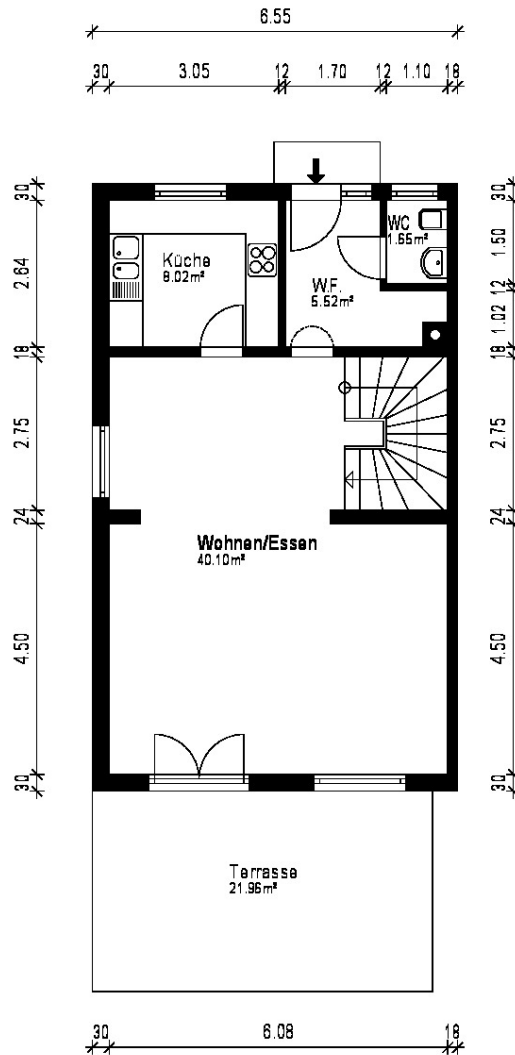


www.grundriss.com  
Aufmaß - CAD - Service - Fliesen



# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



Gebäude Doppelhaus	
Ort/Strasse 82140 82140 Gliching - Esting (Bayern), Schloßstr. 57	
Planinhalt Erdgeschoss	
Maßstab 1:100/A4	Datum 22.04.2025
Objekt-Nr. _	Plan-Nr. 1

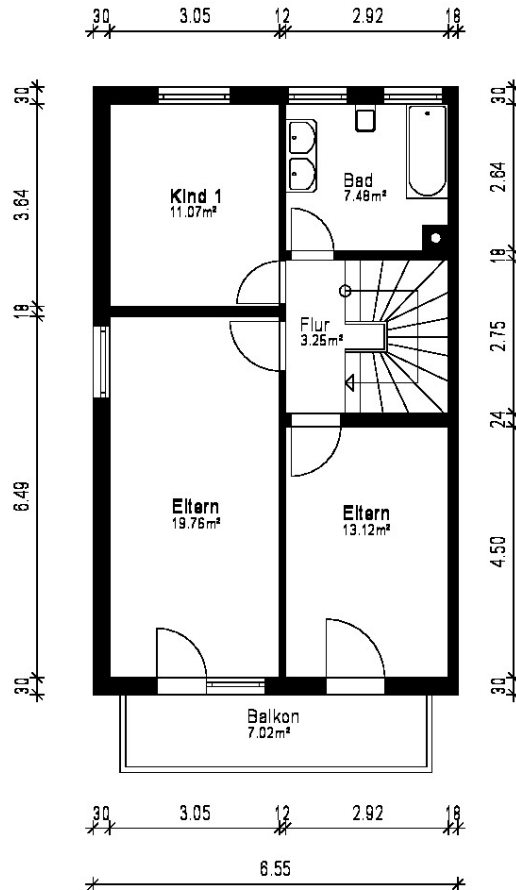


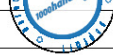

www.grundriss.com

Aufmaß - CAD-Services - Flächen

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



Gebäude Doppelhaus		
Ort/Straße 82140 82140 Olching - Esting (Bayern), Schloßstr. 57		
Planinhalt 1. Obergeschoss		 Aufmaß - CAD - Service - Flächen
Maßstab 1:100/A4	Datum 22.04.2025	
Objekt-Nr. -	Plan-Nr. 2	



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023


Gültig bis: 19.01.2035

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2025-005524644

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte		
Adresse	Schloßstraße 57, 82140 Olching		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1982		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2000		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	226,86 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie, Photovoltaik	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	Warmwasser, Strom		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (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 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

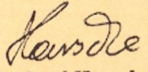
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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  
**Harsche-Energieberatung**  
Inh. Roland Harsche  
(Energieberater gem. §88 GEG)  
Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig  
Tel: 02633-4729016

20.01.2025  
Ausstellungsdatum

  
**Roland Harsche**  
Energieberater gem. §88 GEG  
Unterschrift des Ausstellers

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

<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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16.10.2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

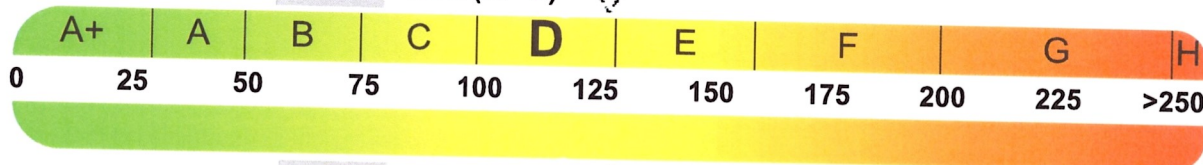
Registriernummer 2 BY-2025-005524644  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 40,95 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
128,35 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
129,34 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Anforderungen gemäß GEG 2

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

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

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128,35  
kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</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<sup>3</sup>
- ☐ 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 Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

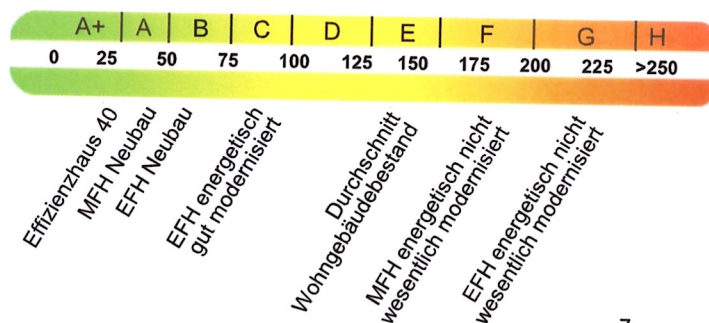
Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil Wärmebereitstellung <sup>6</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
Summe <sup>8</sup> :			%

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

Art der erneuerbaren Energie <sup>3</sup> :	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%
	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie 4



7

## 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 Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<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 für Wohngebäude

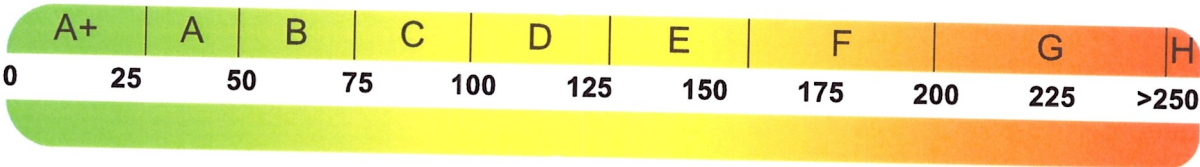
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 1 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer 2 BY-2025-005524644  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

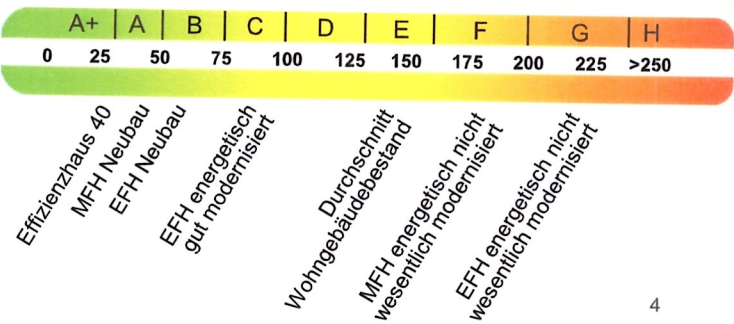
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger 2	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie 3



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 Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2025-005524644  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" 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"/>		
			<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 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: Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

## 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 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 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 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.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises