

# Exposé

## Maisonette in Nürnberg (Mittelfr) - Südstadt Außergewöhnliche, offene 2-Zimmer Maisonette Wohnung in der Südstadt



Objekt-Nr. OM-403068

**Maisonette**

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
Mona Lisa Müller

Brunhildstr. 16  
90461 Nürnberg (Mittelfr) - Südstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	223 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besondere, einzigartige 2-Zimmer Maisonettewohnung in der beliebten Nürnberger Südstadt.

Ihr tretet ein in einen schönen offenen Flur mit links direkter Sicht zur Wohnküche und rechts zum Essbereich.

Durch den Balkon und die großen Fenster habt ihr direkt von allen Seiten schönes Tageslicht.

Die schöne große Küche erstrahlt in einem schönen zeitlosen grau und enthält alle Geräte des täglichen Bedarfs wie ein großer Edelstahl Kühlschrank, großes Cerankochfeld, Ofen, Mikrowelle, eine Integrierte Siebträger-Kaffeemaschine und eine Waschmaschine.

An der Küchentheke ist Platz zum sitzen und verweilen.

Neben der Küche erreicht ihr den Süd-West Balkon.

Hier verweilt die Sonne von Nachmittag bis Sonnenuntergang.

Vom Flur aus erreicht ihr das schöne großzügige Tageslichtbad, mit Waschtisch, Whirlpool-Badewanne, großer Regendusche.

Vom Essbereich geht es links ins knapp 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer oder auch ins zukünftige Schlafzimmer.

Rechts vom Essbereich seht ihr die schöne Wendeltreppe. Diese führt euch direkt zum mind. 41 m<sup>2</sup> offenen Schlafzimmer oder auch euer zukünftiges Wohnzimmer.

Da der obere Bereich über einen direkten Zugang verfügt, ist es denkbar eure Gäste auch im 5. OG zu empfangen.

Die kleine Eck-Nische bietet euch Platz für ein Schreibtisch zum arbeiten oder einer gemütlichen Lesecke.

2012 wurde die Wohnung vom Eigentümer mit viel Liebe zum Detail modernisiert.

Es wurden im 4. OG alle Wasserleitungen und Stromleitungen erneuert.

Mit einem Statiker wurden die tragenden Balken freigelegt und das Badezimmer komplett renoviert.

2018 wurden bis auf 3 kleine Fenster alle Fenster durch 2-fach Wärmeschutzglas Kunststofffenster ausgetauscht.

2022 wurde ein neuer Laminat im kompletten 5. OG verlegt.

Weitere Vorteile:

- ✓ Kellerabteil vorhanden
- ✓ Hausgeld nur 222,91 € monatlich (inkl. Hausverwaltung, Wasser, Abwasser)
- ✓ Ideal auch für Kapitalanleger

Diese Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung. Sie ist ein Ort voller Charme, Licht und Lebensqualität. Perfekt für Singles, Paare oder als Kapitalanlage, die das Besondere suchen.

Bitte keine Anfragen von Immobilienmaklern.

## Ausstattung

Zum Energieausweis:

Hier handelt es sich um einen Bedarfsausweis für das gesamte Gebäude, also das komplette Haus aus 1912, nicht speziell für diese Wohnung.

Gerade bei Altbauten wird der Wert stark vom Gesamtzustand des Hauses beeinflusst – zum Beispiel durch:

- die Gebäudehülle (Fassade, Dach)
- die zentrale Heizungsanlage

und den allgemeinen energetischen Standard des Gesamtobjekts.

Die Maisonette Wohnung im 4. und 5. Obergeschoss kann energetisch ganz anders dargestellt werden.

Faktoren wie:

- die Lage unter dem Dach (oft wärmer durch aufsteigende Wärme),
- bereits modernisierte Fenster,

hier eine große Rolle spielen.

Ein Bedarfsausweis basiert auf standardisierten Annahmen zum Nutzerverhalten.

Das bedeutet:

Er sagt nicht, was Sie tatsächlich verbrauchen, sondern was theoretisch angenommen wird.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

In unmittelbarer Nähe liegen Haltestellen von U-Bahn (Maffaiplatz) und Bus sowie Straßenbahnlinien 7 und 8.

Die Wege zum öffentlichen Nahverkehr sind kurz, was Ihren Alltag bequem und flexibel macht

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte, Kindergärten, Tankstellen, Sparkasse, Restaurant und Bars, diverse Läden und das Südstadtbad sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	259,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Zimmer 4. OG

# Exposé - Galerie



Flur zum Esszimmer



# Exposé - Galerie



Eingang rechts Esszimmer



Eingang links Küche

# Exposé - Galerie



Bad Dusche



Bad Eingang Whirlpoolbadewanne

# Exposé - Galerie



Haustür Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Sicht von oben aufs Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Blick Flur in Küche

# Exposé - Galerie



Sitztresen Küche



Küchenseite 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 5. OG



Zimmer 5. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 5. OG



Zimmer 5. OG

# Exposé - Galerie



Nische 5. OG



Zimmer 5. OG

# Exposé - Galerie



Stauraum



Sitznische Arbeitsplatz

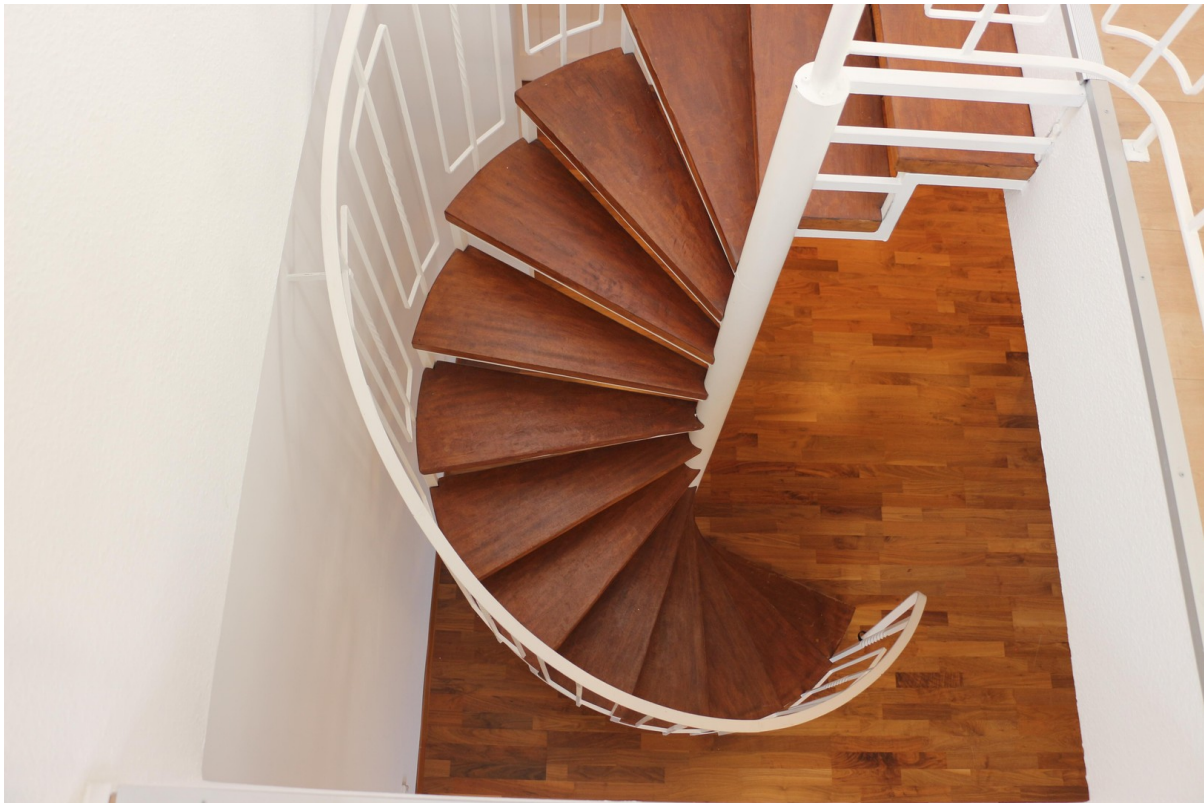
# Exposé - Galerie



Nische hinter Kamin



Nische hinter Kamin



Wendeltreppe von oben

# Exposé - Galerie



Wendeltreppe



Treppenaufgang Eingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus zum 5. OG

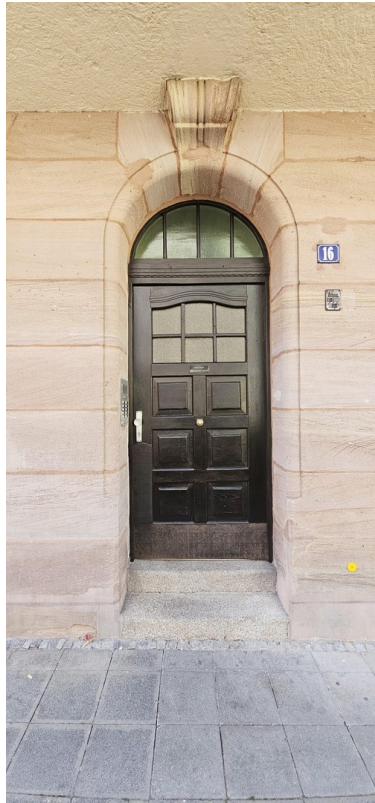


Eingang



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Gebäude

# Exposé - Galerie



Balkon



Hof



Möblierung Vormieter

# Exposé - Galerie



Möblierung Vormieter



Möblierung Vormieter

# Exposé - Galerie



Möblierung Vormieter



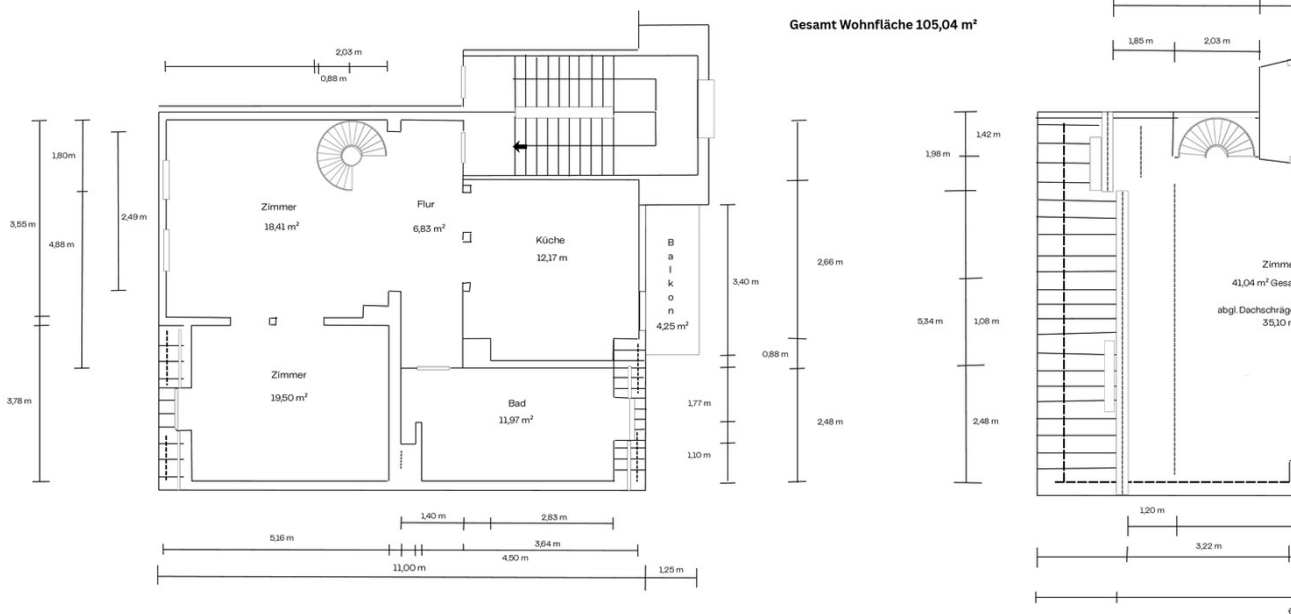
Möblierung Vormieter

# Exposé - Grundrisse

## Bemaßter Grundriss Brunhildstr. 16, 90461 Nürnberg

Gesamt Nutzfläche 110,26 m<sup>2</sup>

Gesamt Wohnfläche 105,04 m<sup>2</sup>

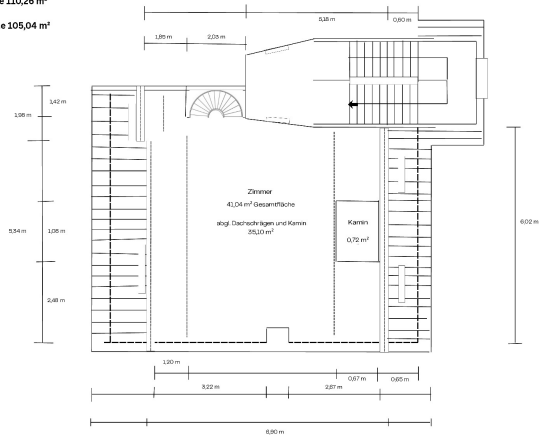
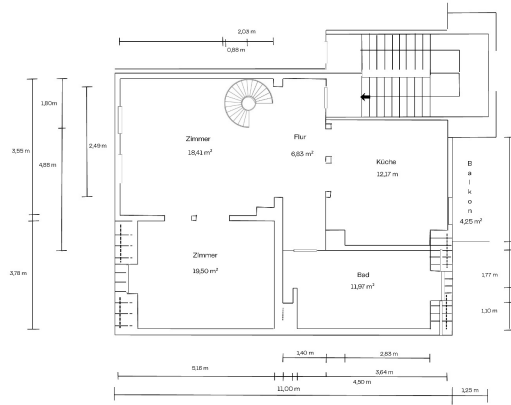


Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Bemaßter Grundriss Brunhildstr. 16, 90461 Nürnberg

Gesamt Nutzfläche 110,26 m<sup>2</sup>  
Gesamt Wohnfläche 105,04 m<sup>2</sup>



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023


Gültig bis: 21.07.2035

Registriernummer:

BY-2025-005861660

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Brunhildstraße 16 90461 Nürnberg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1912		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995 - 2020		
Anzahl der Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.010,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<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 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)

EnerPlan Energieberatung GmbH

Fabrikstraße 22  
73650 Winterbach



Unterschrift des Ausstellers

*Timo Kranz*

Ausstellungsdatum

22.07.2025

<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> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

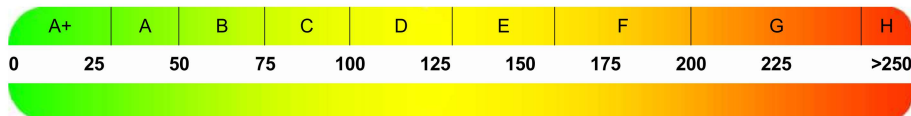
Registriernummer:

BY-2025-005861660

3

## Energieverbrauch

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



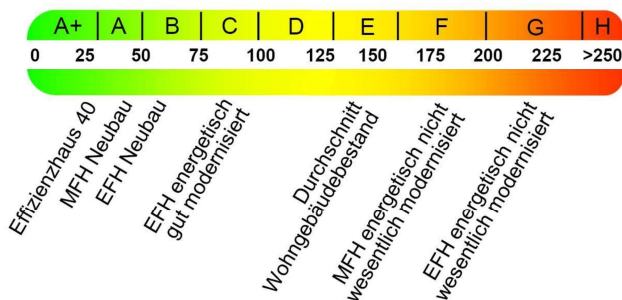
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2025-005861660

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	Wände	Dämmung der Außenwand  Selbst wenn ein Gebäude nur neu verputzt wird, ist laut GEG eine Dämmung anzubringen. Ein Wärmedämmverbundsystem ist bei diesem Gebäude die beste Maßnahme. Mit aktuellen Annahmen sind folgende Varianten möglich: V1: Wärmedämmverbundsystem als Polystyrol-Partikelschaum ausführen V2: Wärmedämmverbundsystem als Holzfaserdämmung ausführen V3: Wärmedämmverbundsystem als Mineralfaserdämmung ausführen  Ziel für den	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

EnerPlan Energieberatung GmbH  
Fabrikstraße 22, 73650 Winterbach

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2025-005861660

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

### 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
		<p>Wärmedurchgangskoeffizienten Außenwand: U-Wert = 0,20 W/m²K</p> <p>Mit diesem Zielwert wären nach aktuellen Richtlinien Fördergelder möglich.</p>				
2	Heizung	<p>Austausch der vorhandenen Gas-Etagenheizungen gegen eine Luft-Wasser- Wärmepumpe und Heizkörpern als Wärmeübergabe. Optimal ist in den meisten Fällen eine Fußboden- oder Deckenheizung als Wärmeübergabe. Anschlüsse sowie Regelungstechnik für die Einbindung einer PV-Anlage vorsehen. Ggf. Leitungen für Heizung und Warmwasser für eine Solarthermieanlage vorrüsten. Leitungen müssen nach GEG gedämmt werden, um Wärmeverluste zu minimieren. Die Wärmepumpe muss über Schnittstellen verfügen, über die sie netzdienlich aktiviert und betrieben werden kann. (z.B. "SG Ready" oder "VHP Ready"). Ein natürliches Kältemittel ist empfehlenswert, ab 2028 werden nur noch Wärmepumpen mit einem natürlichen Kältemittel gefördert. Gefördert wird der Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung beziehungsweise zur Verbesserung der Netzdienlichkeit der technischen Anlage des Gebäudes „Efficiency Smart Home“. Für die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und aller Umfeldmaßnahmen können Fördergelder bei der KfW von bis zu 70 % der maximal förderfähigen Kosten beantragt werden.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Warmwasser	<p>Warmwasserbereitung über Wärmepumpe</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 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 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 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 erneuerbarem 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 pau-

schaler 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

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