

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Eggenfelden Wohnen und Arbeiten im "Microhouse"



Objekt-Nr. OM-409419

**Loft, Studio, Atelier**

Vermietung: **795 € + NK**

Ansprechpartner:  
Inge Hartl

Fischergasse 3  
84307 Eggenfelden  
Bayern  
Deutschland

|                   |                    |                 |                 |
|-------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Baujahr           | 2026               | Übernahme       | ab Datum        |
| Etagen            | 3                  | Übernahmetermin | 01.03.2026      |
| Zimmer            | 3,00               | Zustand         | Erstbezug       |
| Wohnfläche        | 62,00 m²           | Schlafzimmer    | 1               |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme | Badezimmer      | 1               |
| Summe Nebenkosten | 135 €              | Heizung         | Fußbodenheizung |
| Mietsicherheit    | 2.500 €            |                 |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen und Arbeiten in MERTSEEHOF-Ambiente,

Wohnen und Arbeiten mit gesteigerter Lebensqualität

Das Wohbauprojekt MERTSEEHOF ist Anfang 2026 bezugsfertig. In unserem neuen Teil II des MERTSEEHOF haben wir eine ganz besondere Wohnform verwirklicht. Mit unseren Microhouses sind gewissermaßen drei Reihenhäuser als gänzlich neues Wohn- und Arbeitsformat mitten in der Stadt entstanden. Jedes unserer "Microhomes" bietet höchsten Wohn- und Arbeitskomfort auf drei Etagen. Verwirklichen Sie Ihren Wohn- und Arbeitstraum in Ihrem neuen "Microhome".

Arbeiten (Office/Gewerbe) - Im Erdgeschoß

Wohnen/Kochen - Im 1. Stock

Schlafen/Relaxen/Bad - im 2. Stock

Welche Idee steckt hinter dem Wohn- und Arbeitsformat unserer Microhouses?

Wer hat sich nicht schon einmal mit dem Gedanken beschäftigt, vielleicht mit einem kleinen Nebengewerbe oder einem kleinen Office selbständig zu machen? Verwirklichen Sie Ihr Business im EG Ihres Microhome mit separatem Kunden-WC, so dass Geschäft und Arbeiten von Ihrem privaten Wohnbereich in den oberen Etagen völlig getrennt bleiben. Im 1. und 2. Stock Ihres neuen Microhome sind dann ganz privat und ungestört.

Unsere Microhouses bieten perfektes Ambiente mit Wohlfühlcharakter und besten Energiestandards. Moderner Holzbau verbindet sich mit dem innerstädtischen Flair und Charakter eines Stadthauses.

Das Wohngefühl in der Wohnanlage MERTSEEHOF beschränkt sich nicht auf Ihre eigenen vier Wände, sondern beinhaltet die Atmosphäre unserer gesamten Wohnanlage MERTSEEHOF.

## Ausstattung

Das Microhouse III kann Anfang 2026 bezogen werden. Viele Details des Microhome, welche für sich sprechen:

- moderner Holzbau mit Echtholz-Sichtdecken
- Parkettboden Eiche geölt
- Holz-Alufenster in modernem Design
- Vollholzzinntüren in weiß
- schallgedämmte Zwischengeschoßdecken
- Fußbodenheizung
- vollelektrische Raffstores
- energiesparendes Heizsystem mit Luft-Wärmepumpe und unterstützender Gashybridheizung
- hocheffizient gedämmte Aussenfassade
- teilweise integrierte LED-Innenbeleuchtung
- allgemein nutzbares TV-SAT-System
- zukunftsfähiges Glasfaserkabel vorbereitend in der Wohnanlage
- moderne Einbauküche mit Herd, Ceranfeld, Spülmaschine, Abluft

- Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Balkon
- Klimaanlage
- automatische, dezentrale Lüftungsanlage
- separates Gäste-WC
- attraktives Wohndesign
- modernes, zeitgemäßes Wohnen in unserer attraktive Wohnanlage
- höchster Energiestandard KFW40

Innerstädtisches Wohnen in einem "Microhouse" im MERTSEEHOF bedeutet: Wohnen und Arbeiten in perfekter Wohlfühlatmosphäre.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Terminvereinbarung zur Besichtigung nach Vorlage Ihrer Selbstauskunft.
- Die Wohnung wird vermietet mit Nachweis eines festen Einkommens nach Vorlage der letzten drei Gehaltsabrechnungen.
- Haustiere (Hunde) sind nicht erlaubt.

Die Wohnung ist geeignet für Singles/Pärchen.

Microhouse links: bereits vermietet

Microhouse mitte: bereits vermietet

Microhouse rechts: noch verfügbar

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Das Wohnprojekt MERTSEEHOF bietet außerordentliche Aspekte für wahre Land-Städter. Mitten in der Stadt profitieren Sie von den Vorzügen der Top-City-Lage. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe in dieser prädestinierten Wohnlage.

Von Ihrem neuen Wohndomizil erreichen Sie viele wichtige Anlaufstellen in Eggenfelden in einer Fußläufigkeit von weniger als 5 Gehminuten, wie zum Beispiel Stadtplatz mit vielen Ausgelmöglichkeiten, Einkaufsmärkte Netto und Rewe, Wochenmarkt am Rathausplatz, öffentliches Freibad, Behörden, Stadtpfarrkirche, Bücherei, Schulzentrum, Sportzentrum und und und. Der schöne Eggenfeldener Stadtpark liegt direkt zu Ihren Füßen.

Der angrenzende Mertseebach sorgt für angenehme Luftzirkulation an den heißen Sommertagen. In Ihrem neuen Microhome genießen Sie den gehobenen Ausbaustandard des MERTSEEHOF.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf       | 5,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A          |



## Exposé - Galerie



Microhome I - 1 OG Küche

# Exposé - Galerie



Microhome I - 1. OG Küche



Microhome i - 1. OG Wohne



# Exposé - Galerie



Microhome I - 2. OG



Microhouses Mertseehof

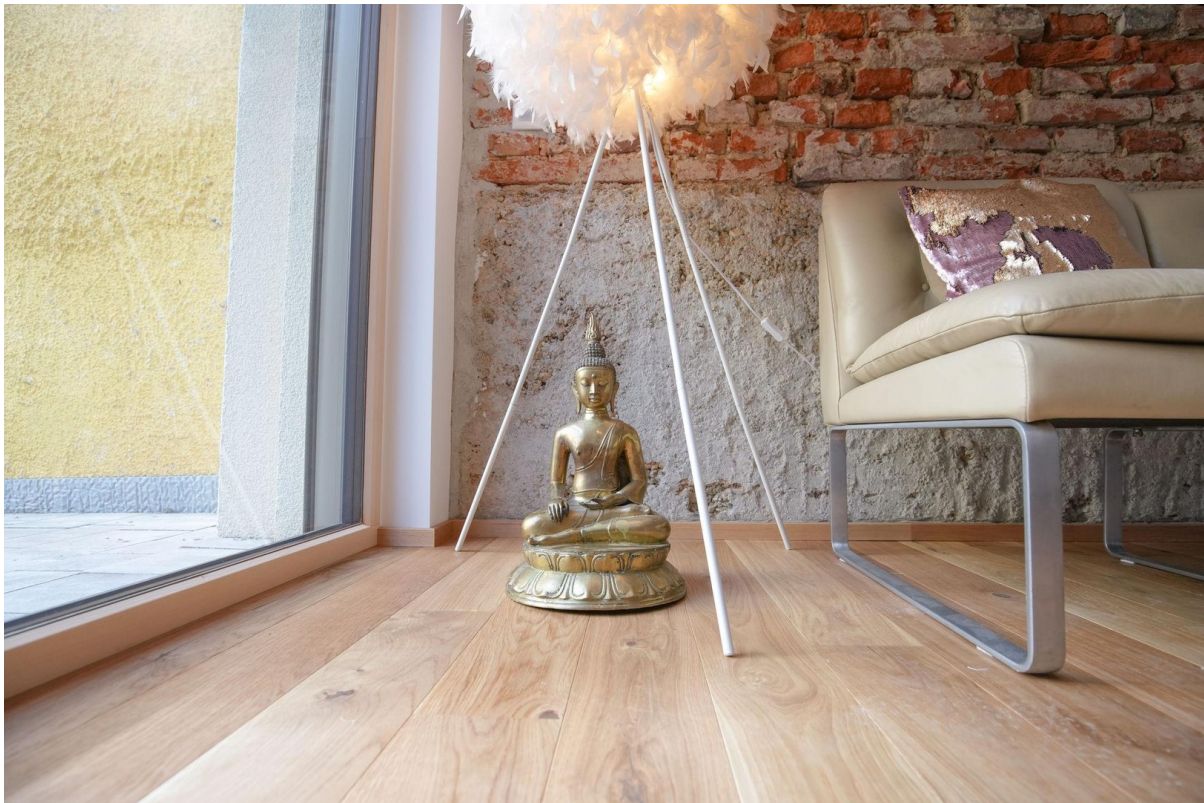
# Exposé - Galerie



Microhome I - 2.OG Sitzfenster



Microhome I - 2.OG Sitzfenster



Microhome I - EG



# Exposé - Galerie



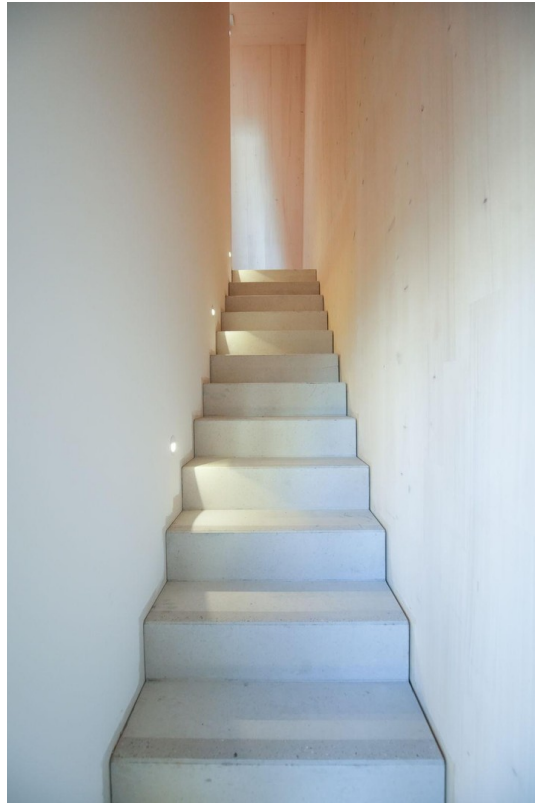
Microhome I - 2. OG Bad



Microhome I - 2. OG Bad



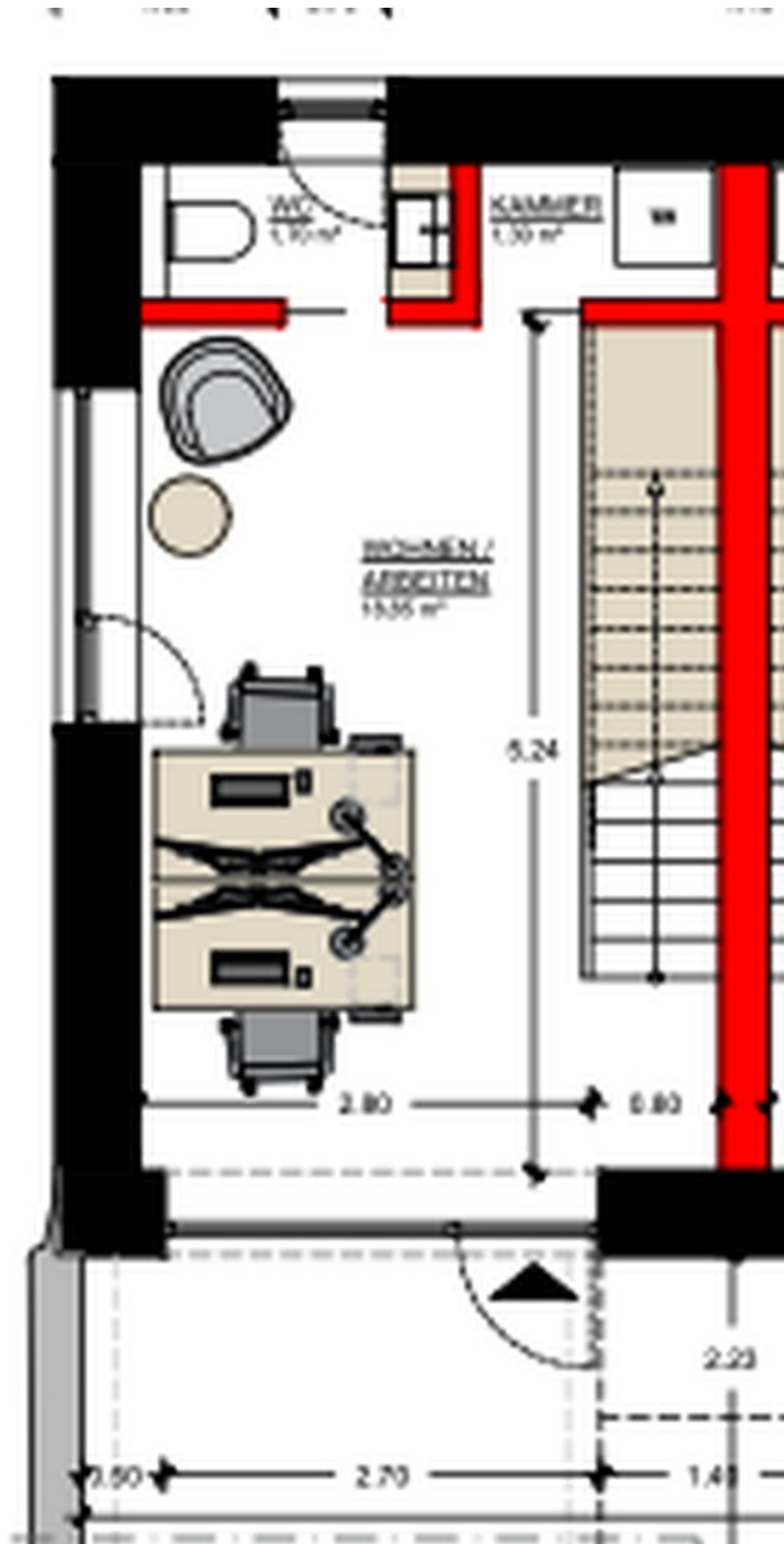
# Exposé - Galerie



Microhome I - Treppe

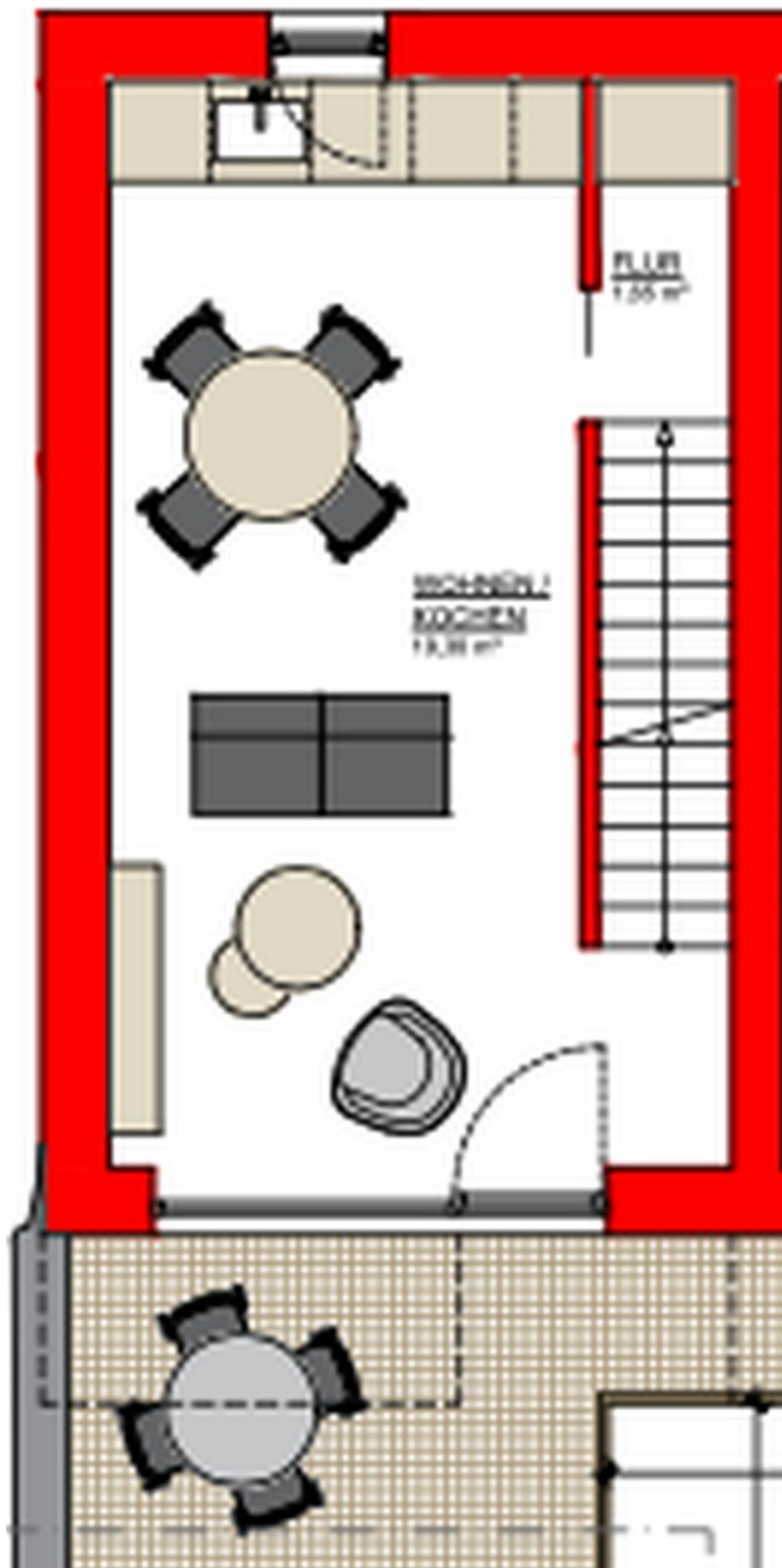


# Exposé - Grundrisse



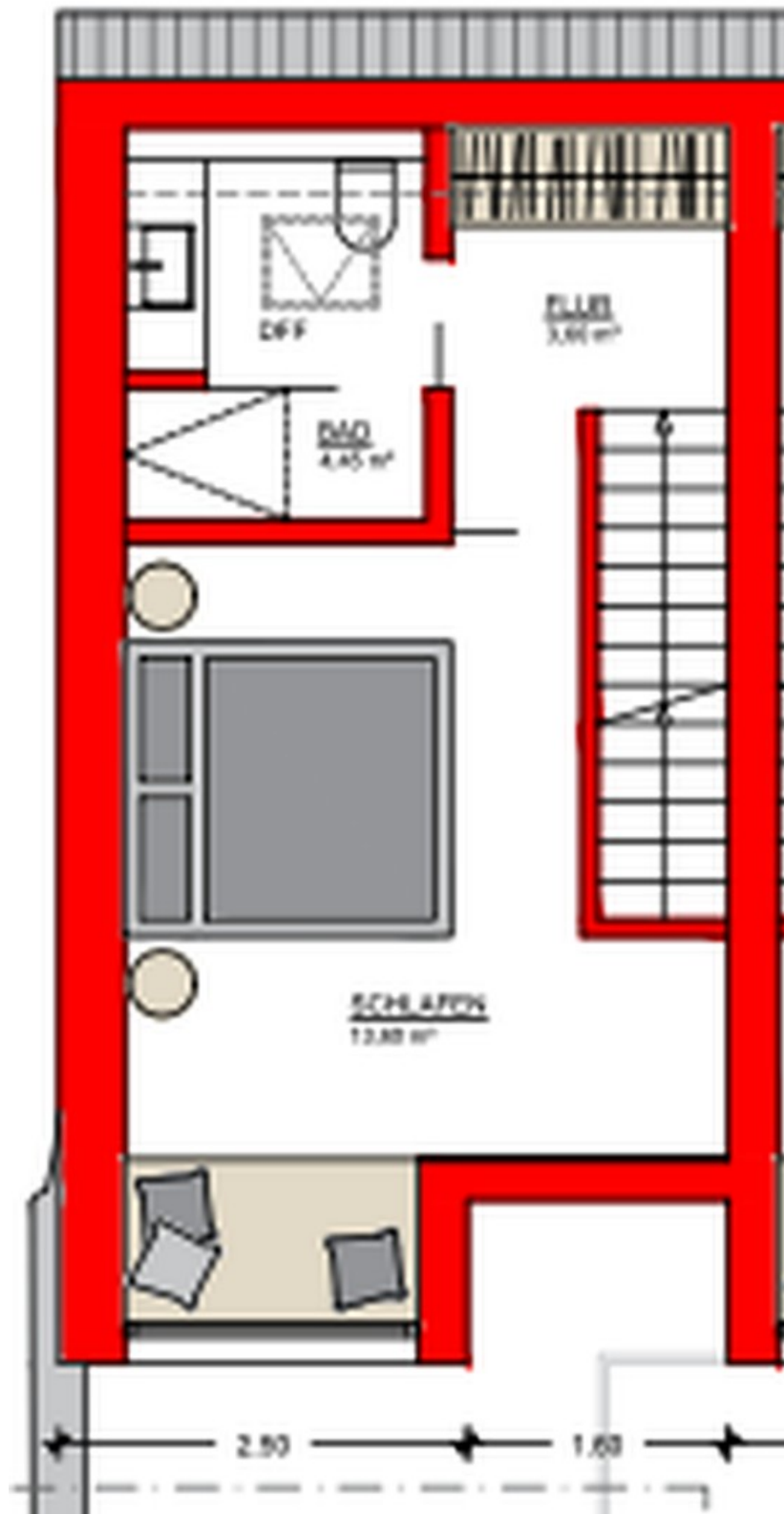
Microhome I - EG

# Exposé - Grundrisse



Microhome I - 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Microhome I - 2. OG



# Exposé - Anhänge

1. Selbstauskunft
2. Energieausweis

# Mieterselbstauskunft

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

**Mietobjekt: Adresse/Lage:**

|  |
|--|
| <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br> |
|--|

**Mietbeginn:** \_\_\_\_\_

**Gewünschter Einzugstermin:** \_\_\_\_\_

**Nettokaltmiete:** \_\_\_\_\_

**Betriebskostenvorauszahlungen:** \_\_\_\_\_

**Kaution:** \_\_\_\_\_

| Mietinteressent/in                 | Mietinteressent/in                 |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Name / Vorname                     | Name / Vorname                     |
| Geburtsdatum                       | Geburtsdatum                       |
| Familienstand (ledig, verheiratet) | Familienstand (ledig, verheiratet) |
| bisherige Anschrift                | bisherige Anschrift                |
| Telefon privat                     | Telefon privat                     |
| Telefon mobil                      | Telefon mobil                      |
| E-Mail-Adresse                     | E-Mail-Adresse                     |

|  |  |
|--|--|
| bisheriger Vermieter   | bisheriger Vermieter   |
| Anschrift/Telefon  | Anschrift/Telefon  |
| derzeitiger Arbeitgeber  | derzeitiger Arbeitgeber  |
| Anschrift/Telefon  | Anschrift/Telefon  |
| beschäftigt in ungekündigter Stellung seit                                       | beschäftigt in ungekündigter Stellung seit                                       |
| derzeitig ausgeübter Beruf   | derzeitig ausgeübter Beruf   |
| selbstständig als  | selbstständig als  |
| aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO<br>(bitte Nachweis beifügen) | aktuelles monatliches Gesamt-Nettoeinkommen in EURO<br>(bitte Nachweis beifügen) |

Zum Haushalt gehörende Kinder, Verwandte, Hausangestellte oder sonstige Mitbewohner:

| Name | Vorname(n) | Verwandtschafts-<br>grad | Geburtsdatum | Eigenes<br>Einkommen<br>(netto) |
|------|------------|--------------------------|--------------|---------------------------------|
|      |            |                          |              |                                 |
|      |            |                          |              |                                 |
|      |            |                          |              |                                 |
|      |            |                          |              |                                 |
|      |            |                          |              |                                 |

**Ich / wir erkläre(n) hiermit der Wahrheit entsprechend Folgendes:**

(Bitte ergänzen oder streichen)

In die Wohnung werden \_\_\_\_\_ Personen einziehen.

Es bestehen keinerlei Absichten oder Gründe, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen.

Ich / wir habe(n) folgende Haustiere: \_\_\_\_\_

Die Wohnung wird nicht gewerblich genutzt.

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis besteht seit \_\_\_\_\_

Mein / unser derzeitiges Mietverhältnis wurde gekündigt seitens des / der Mieter(s) / Vermieter(s) wegen \_\_\_\_\_

Über die Räumung meiner / unserer Wohnung war / ist ein Räumungsrechtsstreit anhängig.

Es bestehen laufende, regelmäßige Zahlungsverpflichtungen aus:

Teilzahlungsgeschäften in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich bis zum \_\_\_\_\_

Darlehensverpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich bis zum \_\_\_\_\_

Eine bis zum \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ €.

Sonstige Verpflichtungen in Höhe von \_\_\_\_\_ € monatlich.

Ich / wir habe(n) in den letzten drei Jahren weder eine eidesstattliche Versicherung / Vermögensauskunft abgegeben, noch erging ein Haftbefehl, noch ist ein solches Verfahren anhängig.

Über mein / unser Vermögen wurde in den letzten fünf Jahren kein Konkurs- oder Vergleichsverfahren

bzw. Insolvenzverfahren eröffnet bzw. die Eröffnung mangels Masse abgewiesen. Solche Verfahren sind derzeit auch nicht anhängig.

Ich bin / wir sind in der Lage, eine Mietsicherheit von \_\_\_\_\_ € zu leisten und die geforderte Miete laufend zu zahlen.

Ich bin / wir sind mit einer Verwendung der angegebenen Daten für eigene Zwecke des / der Vermieter(s) gemäß dem Bundesdatenschutzgesetz einverstanden.

Eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ist beigelegt / kann bei Bedarf nachgereicht werden.

Eine SCHUFA-Auskunft über meine / unsere finanziellen Verhältnisse ist beigelegt bzw kann bei Bedarf nachgereicht werden.

### **Wichtige Hinweise und Tipps**

Sollte sich nach Abschluss des Mietvertrags herausstellen, dass einzelne Angaben falsch sind, ist die Vermieterseite berechtigt, den Mietvertrag anzufechten bzw. diesen fristgerecht gegebenenfalls sofort fristlos zu kündigen.

Bei der Frage nach dem Familienstand und dem Namen und der Anschrift des bisherigen Vermieters darf der Mieter falsche bzw. keine Angaben machen, ohne dass hieraus ein Kündigungsrecht des Vermieters folgt.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in

\_\_\_\_\_  
Mietinteressent/in



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 27.11.2035

Registriernummer: BY-2025-006091233

1

## Gebäude

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienhaus, freistehend  |   |  |
| Adresse   | Fischergasse 3e<br>84307 Eggenfelden   |   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude   |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 2025   |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 | 2025   |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 8  |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 496  | <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: Nahwärme   Klimaanlage   PV   | Verwendung: Trinkwasser   Beheizung   Strom                         |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung<br><input checked="" 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<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme  |   |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:  | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf<br><input type="checkbox"/> Modernisierung<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br>(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.

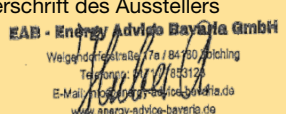
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ 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)  
Christian Huber  
EAB - Energy Advice Bavaria GmbH  
Weigendorfer Str. 17a  
84180 Loiching

Unterschrift des Ausstellers  
  
EAB - Energy Advice Bavaria GmbH  
Weigendorferstraße 17a / 84180 Loiching  
Telefon: +49 (0) 8431 20-1  
E-Mail: info@energy-advice-bavaria.de  
www.energy-advice-bavaria.de

Ausstellungsdatum 27.11.2025

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

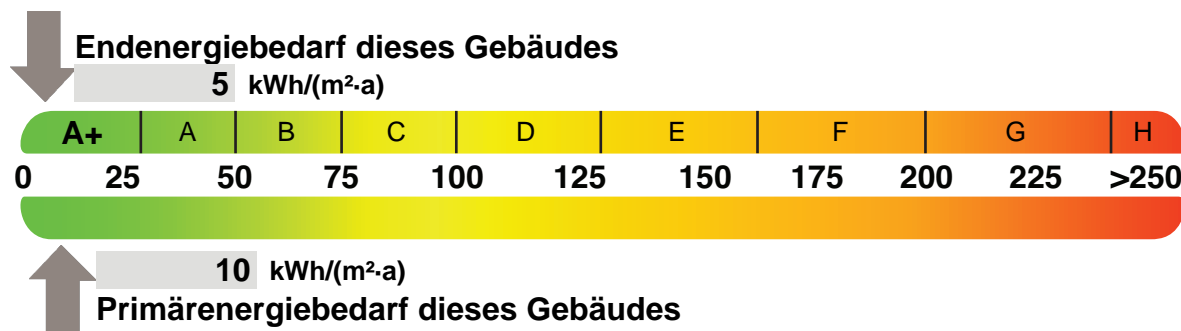
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-006091233

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,02 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

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

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

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

5 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:

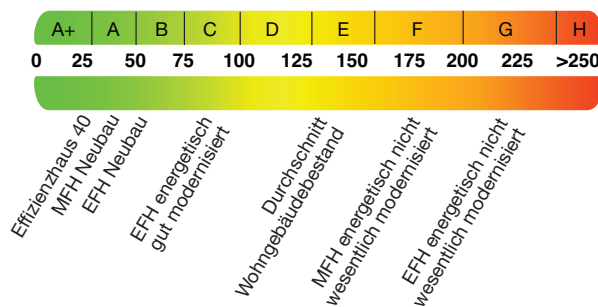
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> : | Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage: | Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> : |
|-------------------------------|---|--|---|
| Geothermie oder Umweltwärme   | 100 %                                     | 100 %                                    | 100 %   |
|                               | %   | %  | %   |
| Summe <sup>8</sup> :          |   |  | 100 %   |

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

|   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nutzung von Anlagen für die EE-EE |  |
|---|--|

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## 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 des § 80 Absatz 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

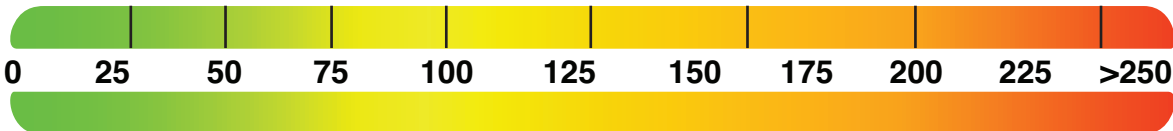
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-006091233

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

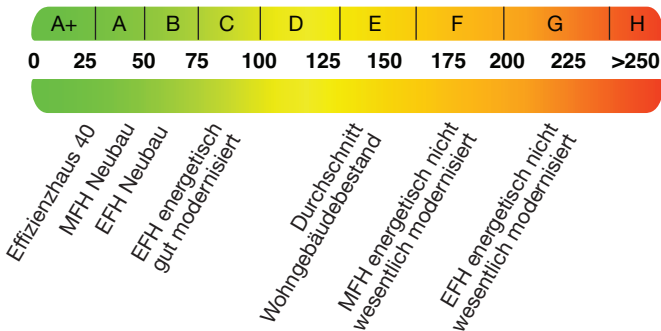
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energiever-<br>brauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|----------|-----|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von      | bis |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

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



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 ( $A_{Nv}$ ) 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> 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-006091233

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 |
|     |                        |  | <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:

Angabe hier nicht relevant

## 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> 16.10.2023

## 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 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 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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