

# Exposé

## Wohnung in Erlangen

### 3 x WG - Zimmer zu vermieten inklusive Strom und Internet



Objekt-Nr. OM-413086

#### Wohnung

Vermietung: **495 € + NK**

Würzburger Ring 35  
91056 Erlangen  
Bayern  
Deutschland

|                   |          |              |                 |
|-------------------|----------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 1974     | Übernahme    | sofort          |
| Etagen            | 12       | Zustand      | Neuwertig       |
| Zimmer            | 3,00     | Schlafzimmer | 3               |
| Wohnfläche        | 79,00 m² | Badezimmer   | 1               |
| Energieträger     | Öl       | Etage        | Höher als 5. OG |
| Summe Nebenkosten | 50 €     | Heizung      | Zentralheizung  |
| Mietsicherheit    | 1.400 €  |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohngemeinschaft befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und umfasst drei unterschiedlich große, helle Zimmer. Die WG wurde vollständig ausgestattet und eignet sich ideal für Studierende, Berufseinsteiger oder Pendler, die Wert auf eine ruhige und gleichzeitig gut angebundene Wohnlage legen. Die Räume sind freundlich gestaltet, bieten viel Tageslicht und können sowohl als Schlaf-, Arbeits- oder Wohnzimmer genutzt werden. Dank der inklusiven Nebenkosten ist die WG besonders unkompliziert: Strom, Heizung und Internet sind bereits im Mietpreis enthalten.

Die Preise ergeben sich wie folgt:

Großes Zimmer: 650€ warm inklusive Strom und Internet

Mittleres Zimmer: 575€ warm inklusive Strom und Internet

Kleines Zimmer: 495€ warm inklusive Strom und Internet

Kaution beläuft sich zu dem jeweiligen Zimmer auf 3 Kaltmieten.

## Ausstattung

Die WG ist voll ausgestattet, sodass ohne Aufwand direkt eingezogen werden kann:

Gemeinschaftsbereiche

Moderne, voll ausgestattete Küche

Kühlschrank, Herd, Backofen

Geschirr, Töpfe, Besteck und Grundausrüstung

Essbereich/Aufenthaltsbereich

Gepflegtes Badezimmer mit Dusche oder Badewanne

Zimmer

Drei unterschiedlich große Einzelzimmer

Helle Räume mit guter Nutzbarkeit

Je nach Wunsch möbliert oder nach Absprache anpassbar

Inklusive Leistungen

Strom

Heizung

High-Speed-Internet/WLAN

**Fußboden:**

Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ideal für Studierende, Auszubildende und Berufseinsteiger

Nichtraucher-WG bevorzugt

Haustiere nach Rücksprache

Flexible Mietdauer möglich

Ruhige Hausgemeinschaft und angenehme Nachbarschaft

## **Lage**

Die WG liegt im beliebten Stadtteil Erlangen-Büchenbach, der für seine ruhige, grüne und familienfreundliche Umgebung bekannt ist. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut:

Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe mit direkter Verbindung Richtung Innenstadt und Uni

Gute Anbindung mit dem Fahrrad in die Erlanger Innenstadt (ca. 10–15 Minuten)

In der Nähe befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Cafés

Freizeitmöglichkeiten wie das Büchenbacher Zentrum, Sportvereine sowie Parks und Grünflächen sind schnell erreichbar

Kurze Wege zum Regnitzgrund und weiteren Naherholungsgebieten

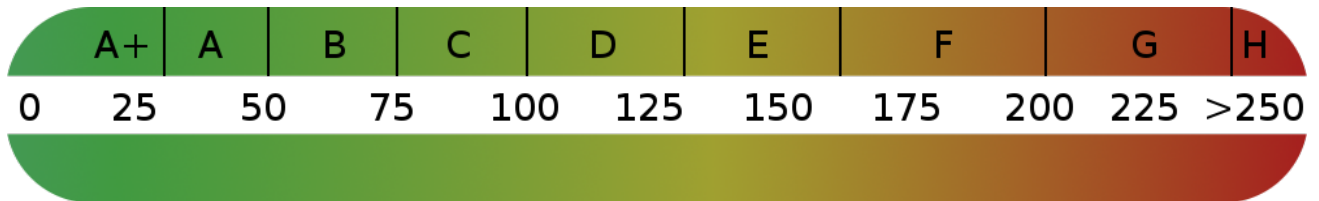
Die Lage kombiniert Ruhe, Sicherheit und gute Versorgung mit schneller Erreichbarkeit der Erlanger Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 88,40 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3



# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2



# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1



# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche



# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsflur



Gemeinschaftsflur



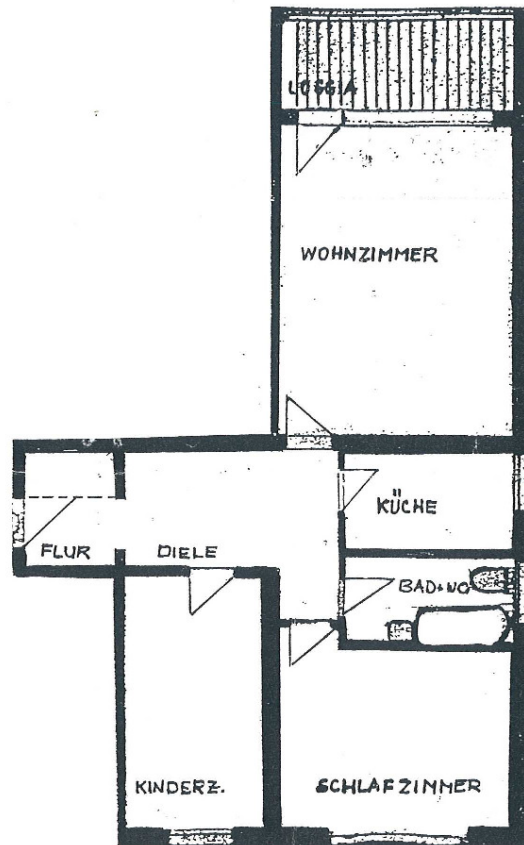
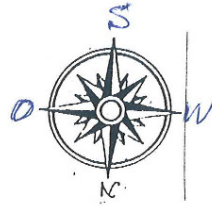
# Exposé - Galerie



Gemeinschaftsflur

# Exposé - Grundrisse

$$M = \frac{1}{100}$$





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 17.04.2034

Registriernummer: BY-2024-005052643

1

## Gebäude

|                                                    |                                                          |                                                                                |                                                                                     |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                         | Mehrfamilienhaus                                         |                                                                                |  |
| Adresse                                            | Würzburger Ring 35<br>91056 Erlangen                     |                                                                                |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                           | Gesamtes Gebäude - LG 213581 - Würzburger Ring 35        |                                                                                |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                       | 1974                                                     |                                                                                |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>              | 2012                                                     |                                                                                |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                               | 81                                                       |                                                                                |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                | 5.952,0 m²                                               | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup> | Heizöl                                                   |                                                                                |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwass...          |                                                          |                                                                                |                                                                                     |
| 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 checked="" 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 beigelegt (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)



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG  
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Unterschrift des Ausstellers

*J. Ribinski*

Ausstellungsdatum 18.04.2024

<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> 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

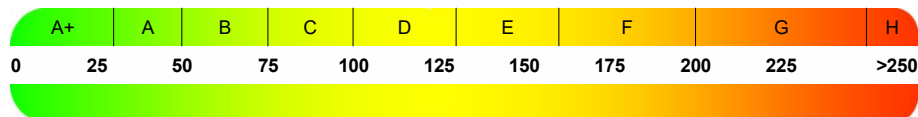
Registriernummer:

BY-2024-005052643

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen  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 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]

## 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

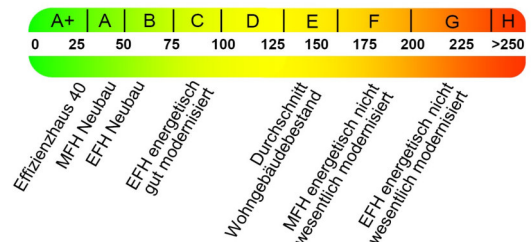
| Art:                 | Deckungs-<br>anteil:   | Anteil der<br>Pflichterfül-<br>lung: |
|----------------------|------------------------|--------------------------------------|
| <input type="text"/> | <input type="text"/> % | <input type="text"/> %               |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> % | <input type="text"/> %               |
| Summe:               | <input type="text"/> % | <input type="text"/> %               |

## 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> 8. August 2020

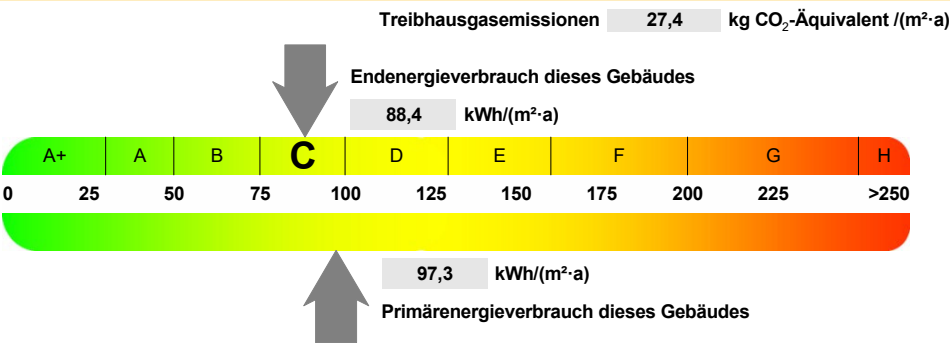
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2024-005052643

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

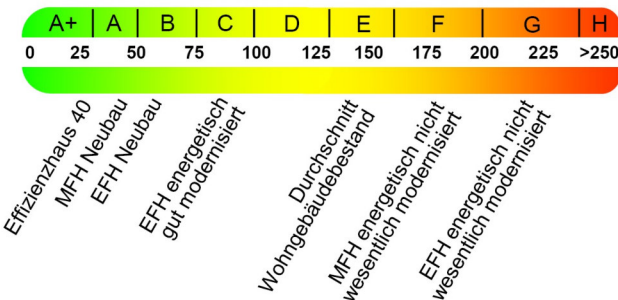
88,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Heizöl                     | 1,10                           | 1096870                        | —                             | 1096870                    | 1,11             |
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Warmwasserzuschlag         | 1,10                           | 357120                         | 357120                        | —                          |                  |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |
|            |            |                            |                                |                                |                               |                            |                  |

☐ 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> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2024-005052643

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   | Außenwände             | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.                         | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 2   | Dach                   | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen. | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 3   | Keller                 | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.         | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 4   | Fenster                | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.              | <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:

BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## 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



**BERECHNUNGSUNTERLAGEN**

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

**Übersicht Eingabedaten****Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
Straße: Würzburger Ring 35  
PLZ / Ort: 91056 Erlangen  
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude - LG 213581 - Würzburger Ring 35  
Nutzfläche: 5952,00 m<sup>2</sup>  
berechnet aus der Wohnfläche: 4960,00 m<sup>2</sup>  
Verhältnissfaktor: 1,20  
Anzahl Wohneinheiten: 81

**Energieverbrauch**

Energieträger: Heizöl  
Einheit: Liter  
Energieinhalt: 10,00 kWh / L

| Abrechnungs-<br>beginn | Abrechnungs-<br>ende | Verbrauch |        | Heizung |       | Warmwasser |   |
|------------------------|----------------------|-----------|--------|---------|-------|------------|---|
|                        |                      | L         | kWh    | kWh     | %     | kWh        | % |
| 01.01.2021             | 31.12.2021           | 42342     | 423420 | 423420  | 100,0 | —          | — |
| 01.01.2022             | 31.12.2022           | 34752     | 347520 | 347520  | 100,0 | —          | — |
| 01.01.2023             | 31.12.2023           | 32593     | 325930 | 325930  | 100,0 | —          | — |

**Klimakorrektur**

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 91056  
Ort: Erlangen

**Leerstände**

- keine -

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2023  
Kennwert: 88,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)