

# Exposé

## Wohnung in Walderbach

**2,5-Zi-Whg für Personen Ü50 ODER GDB>40**



www.ck-immobilienmanagement.com • Mobil: 0162 - 60 19 668

Objekt-Nr. OM-413363

### Wohnung

Vermietung: **814 € + NK**

Ansprechpartner:  
CK Immobilienmanagement

Zur Büchsn 3  
93194 Walderbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.442 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine barrierefreie 2,5-Zimmer-Wohnung (80 m<sup>2</sup>) mit Balkon, Abstellraum, Aufzug, Kellerabteil und KFZ-Stellplatz in einer Neubau-Wohnanlage (Servicewohnen) in Walderbach.

Die Wohnung befindet sich in einer im Jahr 2024 erbauten Wohnanlage "Klosterblick" mit insgesamt 12 barrierefreien Wohnungen in ruhiger, perfekt gelegener Lage im Ortszentrum der Gemeinde Walderbach.

Im Erdgeschoss befinden sich Räumlichkeiten für eine Tagespflegestätte.

Voraussetzungen für die Anmietung:

- Vermietung an Personen älter als 50 Jahre bzw. mit GdB > 40
- Ausgefüllte und unterzeichnete Mieterselbstauskunft
- festes Anstellungsverhältnis / festes Einkommen / Rente
- die letzten 3 Gehaltsabrechnungen
- aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 4 Wochen) ohne negative Einträge
- Kopie des Personalausweises (Vorder- und Rückseite)

## Ausstattung

Diese attraktive, barrierefreie Wohnung befindet sich in einer Neubau-Wohnanlage, die durch ihre durchdachte Architektur, helle Räume und ein angenehmes Wohnumfeld überzeugt. Besonders hervorzuheben ist die im Erdgeschoss integrierte Tagespflegestätte, die eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und alltagsnaher Versorgung bietet.

Die Wohnung besticht durch ihren komfortablen Grundriss, hochwertige Materialien sowie eine freundliche und einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Der Balkon lädt zum Entspannen ein.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch barrierearme Zugänge, gepflegte Außenanlagen und ein harmonisches Miteinander aus. Dank der integrierten Tagespflegestätte profitieren Bewohner von kurzen Wegen, professioneller Betreuung und einem erweiterten Dienstleistungsangebot direkt im Haus.

Die wichtigsten Daten auf einen Blick:

- Wohnfläche 80,00m<sup>2</sup>
- 2,5-Zimmer-Wohnung
- 2. Stockwerk
- Balkon 10m<sup>2</sup> (Zugang über Esszimmer)
- Arbeitszimmer 4,80m<sup>2</sup>
- Abstellraum 4,13m<sup>2</sup>
- abschließbares Kellerabteil

Ausstattung:

- Erstbezug, Neubau (Baujahr 2024)
- Wärmeversorgung: Pellet Heizung (Energieeffizienz A+, siehe Energieausweis)
- Postkasten im EG

- barrierefreie Wohnungen mit eigenem Balkon
- Aufzug (Rollstuhlgeeignet)
- Zugang über Laubengänge
- Treppe für Liegentransporte geeignet
- elektrische Rollos in allen Räumen
- Fußbodenheizung (außer im Abstellraum)
- barrierefreie, befahrbare Dusche
- Waschtischunterschrank mit Einbauspiegel (Rollstuhlgeeignet)
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Stromanschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner im Bad
- Wand- und Bodenfließen im Bad
- hochwertige Vinylböden "Eiche Optik" in den anderen Räumen
- hochwertige, witterungsunempfindliche Kunststoffhaustüre
- 3-fach-verglaste Fenster (Braun, Exklusivfenster)
- robuste Wohnungstüren mit hochwertiger CBL-Beschichtung
- weiße Wandfarbe in allen Räumen
- Einbauküche ist nicht vorhanden

Besondere Highlights:

- Tagespflegestätte, Caritas Pflegeverein Regental e.V. - Räumlichkeiten im EG (kann bei Bedarf gebucht werden)

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Voraussetzungen für die Anmietung:

- Vermietung an Personen älter als 50 Jahre bzw. mit GdB > 40
- Ausgefüllte und unterzeichnete Mieterselbstauskunft
- festes Anstellungsverhältnis / festes Einkommen / Rente
- die letzten 3 Gehaltsabrechnungen
- aktuelle Schufa-Auskunft (nicht älter als 4 Wochen) ohne negative Einträge
- Kopie des Personalausweises (Vorder- und Rückseite)

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen:

814,00€ mtl. Kaltmiete

+200,00€ mtl. Betriebskostenvorauszahlungen

+50,00€ mtl. KFZ-Stellplatz

=1.064,00€ mtl. Warmmiete

Ihr Team von CK Immobilienmanagement

Ansprechpartnerinnen: Frau Carolin Kaiser / Frau Ramona Häusler

Bei Interesse schreiben Sie uns gerne eine Nachricht.

Vielen Dank.

## Lage

Die Gemeinde Walderbach im Oberpfälzer Landkreis Cham liegt im wunderschönen Bayern. Diese Gegend zählt aufgrund ihres hohen Freizeit- und Erholungswerts zu einer sehr beliebten Ferienregion. Das ganze Jahr über können Bewohner und Familien die vielfältigen Sport- und Freizeitaktivitäten in der Nähe genießen.

Walderbach ist eine Gemeinde deren Infrastruktur in den vergangenen Jahren stetig weiter wuchs, hier gibt es zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie auch Ärzte, eine Apotheke, einen Kindergarten sowie eine Grund- und Hauptschule und ein Seniorenwohnheim.

Zudem liegt die Gemeinde äußerst verkehrsgünstig mit direkter Anbindung an die B16. Die nahegelegenen Städte Roding und Nittenau sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten das komplette Angebot einer umfangreichen Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Außenansicht 1



# Exposé - Galerie



Außenansicht 2



Außenansicht 3



# Exposé - Galerie



Tagespflegestätte im EG



KFZ-Stellplätze

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Eingangsbereich



# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Abstellraum



Arbeiten



# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Bad



barrierefreie Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie

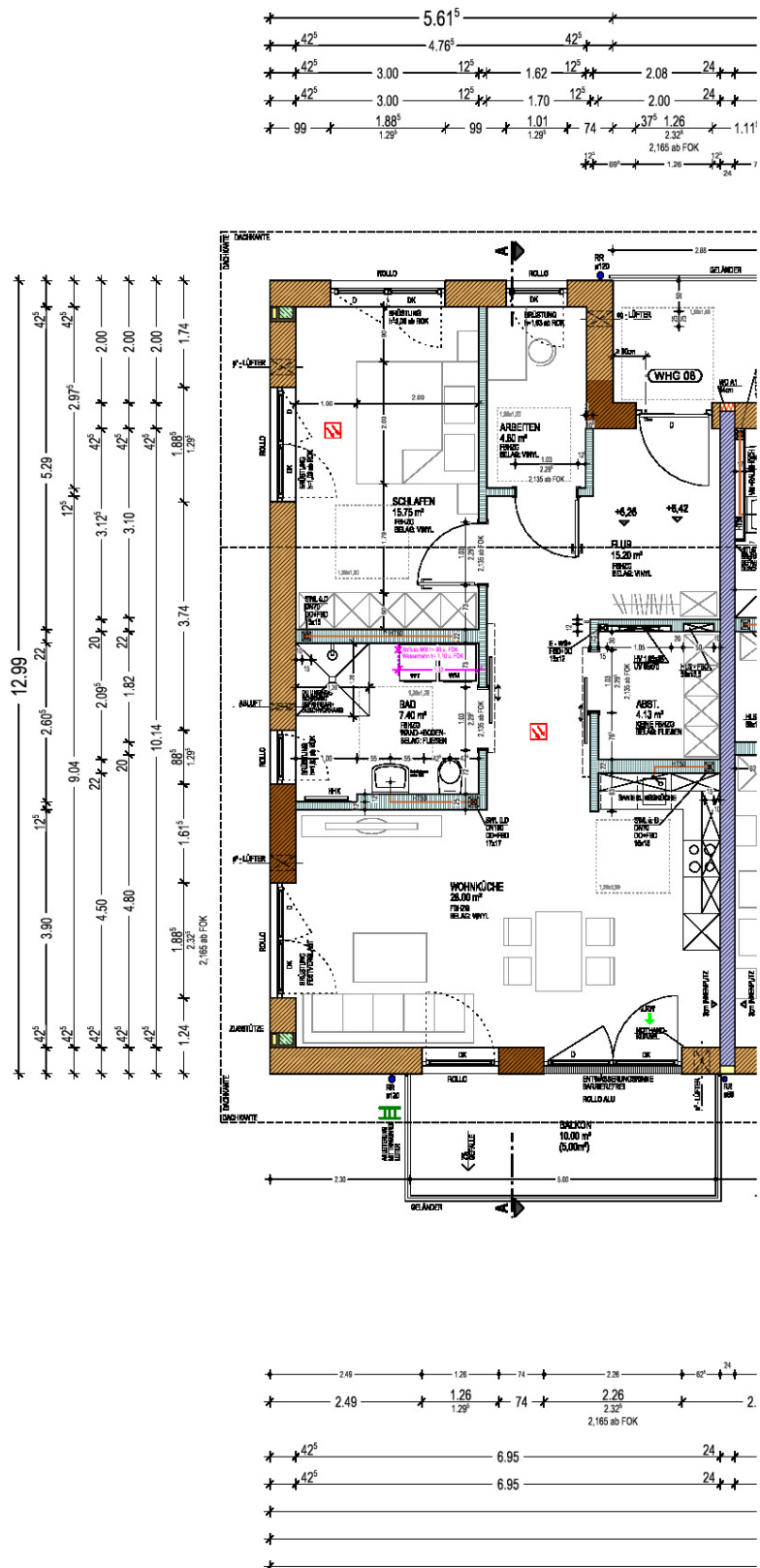


Kellerabteile



Kellerabteil zu Wohnung 8

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 01.07.2035

Registriernummer: BY-2025-005824547

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Zur Büchsn 3 93194 Walderbach		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Haus A		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2024		
Anzahl der Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.149,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Holzpellets		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Holzpellets		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Biomasse	Verwendung: Heizung   Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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)

Jürgen Straßburger  
Energieeffizienz-Experte  
Schellererstraße 10  
93426 Roding

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 02.07.2025

<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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

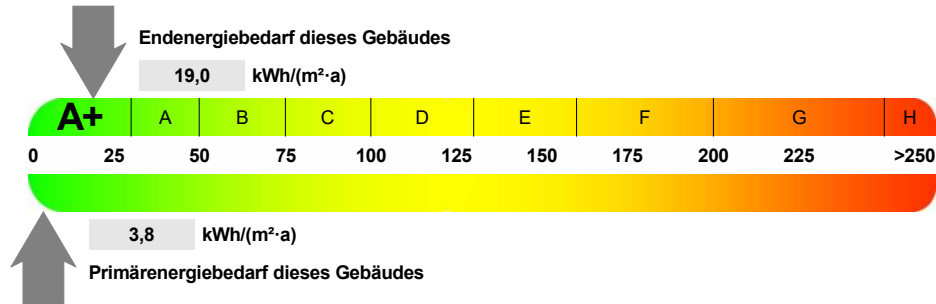
Registriernummer:

BY-2025-005824547

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 0,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 3,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 28,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,22 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 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]

19,0 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

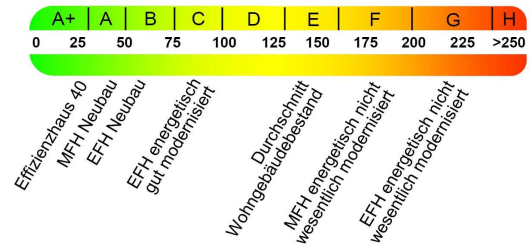
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Feste Biomasse	100,0 %	100 %	100,0 %
		Summe <sup>8</sup>	100,0 %

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
	%
	Summe <sup>8</sup>

☐ 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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung 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

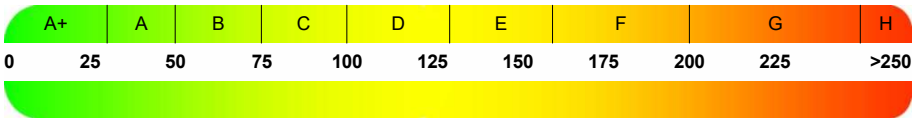
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: BY-2025-005824547

3

## Energieverbrauch

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



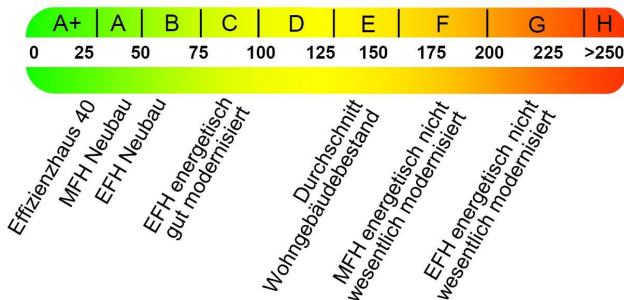
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### 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-2025-005824547

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

☐ 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:

Jürgen Straßburger, Energieeffizienz-Experte  
Schellererstraße 10, 93426 Roding

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

## 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