

# Exposé

## Wohnung in Fürth

**Bezugsfreie, sehr schöne modernisierte 3-ZW mit Loggia und Stellplatz Nähe Fürther Klinikum**



Objekt-Nr. OM-420915

### Wohnung

Verkauf: **368.000 €**

Ansprechpartner:  
Nadja Stilp

Finkenschlag 70  
90766 Fürth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese umfassend und hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort, durchdachtem Grundriss und ruhiger, grüner Wohnlage. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Wohnung wurde in den letzten Monaten umfassend modernisiert und renoviert, wobei sämtliche Arbeiten durch professionelle Fachfirmen ausgeführt wurden. Auch das Mehrfamilienhaus selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand, da die Eigentümergemeinschaft laufend in Instandhaltung, Modernisierungen und Renovierungen investiert hat. Dies sorgt für ein dauerhaft wertstables und angenehmes Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger, einladender Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Das Wohn- und Esszimmer ist großzügig geschnitten und wird durch ein großes Fensterschiebeelement mit viel Tageslicht versorgt. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Loggia, welche einen schönen Ausblick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten bietet – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über zwei helle, großzügig geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die ruhige Ausrichtung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Tageslichtbad wurde hochwertig modernisiert und präsentiert sich in zeitlos elegantem Design. Es verfügt über eine begehbarer Dusche mit Milchglasabtrennung, moderne Deckenspots, einen beheizbaren Spiegel, einen Waschmaschinenanschluss sowie einen hochwertigen Doppelwaschtisch, der Komfort und Funktionalität perfekt vereint. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC mit moderner Ausstattung – ein spürbarer Mehrwert im Alltag.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil, die zusätzlichen Stauraum bieten. Ein Außenstellplatz im Innenhof rundet das Angebot komfortabel ab.

Die Wohnung befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand – einziehen und wohlfühlen lautet hier die Devise.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung vor Ort.

## Ausstattung

Hardfacts – Kurz & Klar

Objektart: 3-Zimmer-Wohnung (Hochparterre)

Adresse: Finkenschlag 70, 90766 Fürth - Nähe Klinikum

Wohnfläche: ca. 83 m<sup>2</sup>

Bezug: ab sofort bezugsfrei

Räume & Ausstattung

großzügiger Wohn-/Essbereich mit großem Fensterschiebeelement

kleiner überdachter Balkon mit Blick in den Gemeinschaftsgarten

2 helle, großzügige Schlafzimmer

modernes Tageslichtbad mit begehbarer Dusche, Spots, beheizbarem Spiegel & Doppelwaschtisch

separates WC

geräumiger Flur & einladender Eingangsbereich

Weitere Highlights

umfassend modernisiert

Keller- & Dachbodenabteil

Außenstellplatz im Innenhof

Gemeinschaftsräume (Fahrradkeller etc.)

Lage

ruhige, grüne Wohnlage

sehr gute Anbindung an ÖPNV

schnelle Erreichbarkeit von Fürth & Nürnberg

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Schulen in der Nähe

Autobahnanschluss A73

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Fürther Stadtteil Unterfarrnbach, einer ruhigen und grünen Wohngegend mit gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Unterfarrnbach zählt zu den gefragten Wohnlagen Fürths und verbindet angenehmes, entspanntes Wohnen mit sehr guter Anbindung an die Metropolregion.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Auch Ärzte, Kindergärten, Schulen und weitere Dienstleister sind im Umfeld vorhanden und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend:

Bus- und Bahnhaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die U-Bahn-Anbindung ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung sowohl in die Fürther Innenstadt als auch nach Nürnberg.

Der Fürth Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet optimale Regional- und S-Bahn-Verbindungen. Auch der Nürnberg Hauptbahnhof ist dank der sehr guten ÖPNV-Anbindung schnell erreichbar.

Für Autofahrer bietet die Lage eine ausgezeichnete Anbindung an das Autobahnnetz, insbesondere an die A73, über die sowohl Nürnberg, Erlangen als auch das überregionale Straßennetz zügig erreicht werden können.

Zudem laden Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

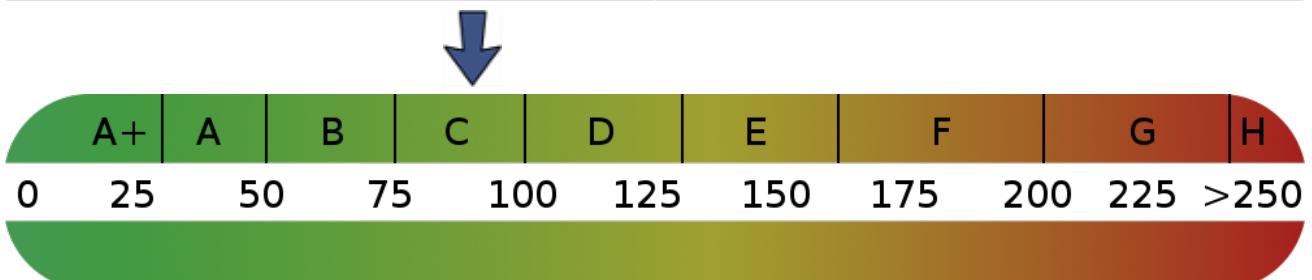
Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Balance aus Ruhe, Natur und urbaner Erreichbarkeit – perfekt für alle, die komfortabel wohnen und dennoch flexibel angebunden sein möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Flur



Loggia mit schönem Ausblick

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer\_Büro

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Parkplatz

# Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

1.

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 14.11.2034

Registriernummer BY-2024-005426189

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend		
Adresse	<b>Finkenschlag 68+70, 90766 Fürth</b>		
Gebäudefeil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2022		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1202,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Fernwärme		
Erneuerbare Energien			
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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 Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



## 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 (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

engiwo.de®

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

**engiwo.de**

archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

15.11.2024

Datum

  
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>)Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>)Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup>)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

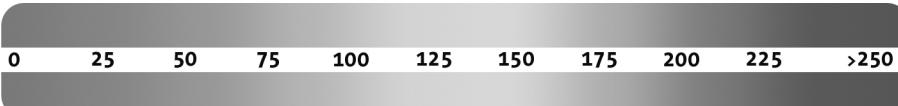
# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

2

### Energiebedarf des Gebäudes



#### 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>

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

#### Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 18599
  - Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
  - Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>2</sup>  eingehalten

### Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

#### Nutzung erneuerb. Energien<sup>3</sup>: für Heizung für Warmwasser

#### Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 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)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-/derivate (§ 71,f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitstellung (§ 71 Abs. 5)

- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

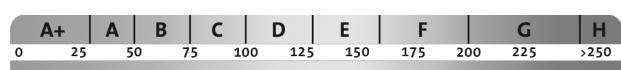
Art der EE	Wärme <sup>5</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>6</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>7</sup> [%]
		Summe <sup>8</sup> [%]:	

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

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
	Summe <sup>8</sup> [%]:

- Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnittsgebäudebestand  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch wesentlich modernisiert  
EFH energetisch wesentlich modernisiert

### 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 ( $A_n$ ), 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

<sup>7</sup>)nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>)Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>)Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall <sup>10</sup>)Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

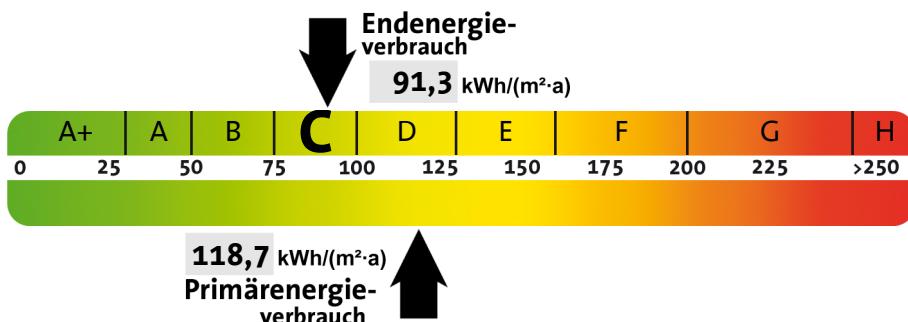
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer BY-2024-005426189

3

## Energieverbrauch des Gebäudes



## Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

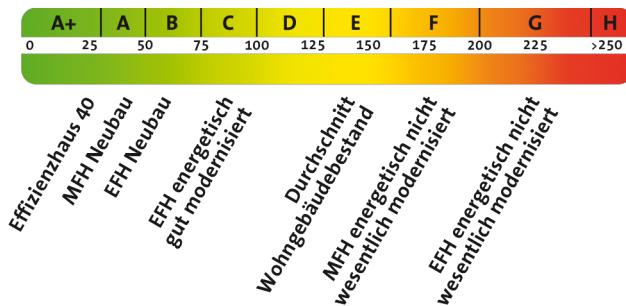
91,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2021	31.12.2021	Fernwärme	1,3	119000,0	21420,0	97580,0	1,00
01.01.2022	31.12.2022	Fernwärme	1,3	78832,0	14189,8	64642,2	1,16
01.01.2023	31.12.2023	Fernwärme	1,3	105000,0	18900,0	86100,0	1,19

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

## **Empfehlungen des Ausstellers**

**Registriernummer** BY-2024-005426189

4

# **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

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:

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

Berechnungsgrundlage der auf Seite 1 genannten Gebäudenutzfläche ist eine **Wohnfläche von 1002,2 m<sup>2</sup>**.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## 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 pauschaler 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. Gleichermaßen 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 Endenergiedebene 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