

# Exposé

## Terrassenwohnung in Fürstenfeldbruck

### FFB: Traumhafte DT-Wohnung mit hochwertiger Einbauküche am Buchenauer Markt



Objekt-Nr. **OM-439682**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Nestler

Geschwister-Scholl-Platz  
82256 Fürstenfeldbruck  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                   |                   |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1984                 | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3                    | Zustand           | saniert           |
| Zimmer                | 2,50                 | Schlafzimmer      | 1                 |
| Wohnfläche            | 83,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1                 |
| Nutzfläche            | 52,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 2. OG             |
| Energieträger         | Fernwärme            | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 €             | Heizung           | Zentralheizung    |
| Hausgeld mtl.         | 370 €                |                   |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2,5-Zimmer Dachterrassenwohnung im 2. Stockwerk befindet sich am Buchenauer Markt in Fürstenfeldbruck. Die extravagante Wohnung ist mit dem Fahrstuhl und über einen Laubengang barrierefrei erreichbar.

Durch die Wohnungseingangstür erreichen Sie den geräumigen Flur, von dem aus das Bad mit ebenerdiger Dusche, WC, großzügigem Waschtisch und Handtuchheizung als Raumteiler zugänglich ist.

Zusätzlich können Sie in einen Abstellraum, in dem neben Gefrierschrank und Lebensmittel auch Waschmaschine und Trockner Platz haben.

Außerdem gelangen Sie in das Schlafzimmer, das ebenso wie das Wohnzimmer eine Schiebetür auf die gesamte Breite zur Dachterasse hat.

Das Wohnzimmer mit einer hochwertigen offene gestalteten Küche mit Arbeitsplatte aus Stein und einer elektisch höhenverstellbaren Dunstabzugshaube bilden das Highlight des insgesamt fast 35 m<sup>2</sup> großen Wohnbereiches.

Von dort aus gelangen Sie auch auf die über 50 m<sup>2</sup> große Dachterasse von der ca 20 m<sup>2</sup> als Wintergarten abgetrennt sind. Hier können Sie sonnige Tage und laue Spätsommerabende ausgiebig genießen!

Die Wohnung wurde 2013 komplett saniert. Hier wurde auch die Elektrik erneuert und eine Fußbodenheizung im Eingangsbereich und im Bad verlegt.

Zur Wohnung gehört ein vollwertiger privater TG Stellplatz (kein Duplex) und ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist seit 07.2019 mit einer Kaltmiete von 1.160 Euro vermietet.

## Ausstattung

- Wohnung ist komplett barrierefrei
- Laminat im Wohnzimmer und Schlafzimmer
- Fliesen im Eingangsbereich, Abstellraum, Bad und Küche
- Bad mit ebenerdiger Dusche
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fussbodenheizung in Bad und Eingangsbereich
- Schöne offene Küche mit Kochinsel, Induktionskochfeld, Arbeitsplatte aus Stein und elektrisch höhenverstellbarer Abzugshaube
- Großer Kaltwintergarten

### **Fußboden:**

Laminat, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Wohnflächenberechnung:

Eingangsbereich: 9,79 m<sup>2</sup>

Kochen: 11,19 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 23,10 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 14,29 m<sup>2</sup>

Bad: 5,54 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,85 m<sup>2</sup>

Dachterrasse insgesamt: ca. 52 m<sup>2</sup> (WG zu 1/2: 10,00 m<sup>2</sup> und DT zu 1/4: 7,96 m<sup>2</sup>)

Gesamt: 83,32 m<sup>2</sup>

## Lage

Die exklusive DT-Wohnung liegt direkt am Buchenauer Markt. Alle Ärzte, Apotheke, Supermärkte und Geschäfte sind barrierefrei erreichbar. Hier findet Freitag nachmittag auch ein Bauernmarkt statt.

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck, mit ca. 35.000 Einwohnern, befindet sich ca. 25 km westlich von München an der idyllischen Amper. Die Stadt verfügt über eine optimale Infrastruktur und ist der Sitz zahlreicher Behörden und öffentlicher Einrichtungen. München erreichen Sie in ca. 20 Minuten über die B2, A96, und A8. Die S-Bahnstation Buchenau (Linie S4) ist trockenem Fusses über die private Tiefgarage erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants befinden sich in direkter Umgebung.

An den schönen Ammersee gelangen Sie mit dem Auto zukünftig in nur etwa 10 Minuten. Ein besonders breites Bildungsangebot zeichnet die Kreisstadt aus: Mehrere Kindergärten, vier Grund- und zwei Hauptschulen, eine Realschule, zwei Gymnasien, eine Berufsschule, eine Berufsaufbauschule sowie eine landwirtschaftliche Fachschule sind nur einige der vielen Bildungsmöglichkeiten. Ein Gymnasium, eine Grundschule und mehrere Kindergärten sind zu Fuss erreichbar. Wenn Sie Kultur lieben, werden Sie sicher einige der zahlreichen Veranstaltungen des Kultur- und Freizeitzentrums im Kloster Fürstenfeld besuchen. Insgesamt zeichnet sich Fürstenfeldbruck durch seinen hohen Freizeit und Erholungswert aus und ist daher, laut Umfragen, eine der "lebenswertesten" Städte Bayerns. Ein Hallenbad, ein Freibad, Tennisplätze, das Eisstadion, zahlreiche Waldwander- und Fahrradwege, wie auch das Pucher Meer und die Amperauen laden zu Aktivität, Entspannung zum genießen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 139,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Kaltwintergarten

# Exposé - Galerie



Offene Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Fenster



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Blick von Küche in WZ



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingang zur Wohnung



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingang zum SZ und WZ

# Exposé - Galerie



Vorratsraum



Vorratsraum



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad mit Dusche

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



Kaltwintergarten

# Exposé - Galerie



Kaltwintergarten



Steuerung Fussbodenheizung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis: 20.04.2035

Registriernummer:

BY-2025-005696704

1

## Gebäude

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienreiheneckhaus                                |   |  |
| Adresse   | Geschwister-Scholl-Platz 4<br>82256 Fürstenfeldbruck     |   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Wohnungen 2. und 3. Obergeschoß                          |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1984   |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 2023   |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 7  |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 775,7 m <sup>2</sup>                                     | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Fernwärme Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH               |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Fernwärme Stadtwerke Fürstenfeldbruck GmbH               |   |   |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art:   | Verwendung:   |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung       | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung      |   |
|   | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung                  | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung     |   |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung                 | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom                          |   |
|   | <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte                | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                          |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: 0  | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau                          | <input type="checkbox"/> Modernisierung                             | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)                                     |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf | (Änderung / Erweiterung)  |   |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

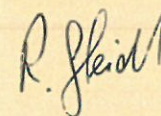
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Robert Steidl  
Energieberater (HwK)  
Maria-Lerch-Straße 10  
84524 Neuötting

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum

21.04.2025

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

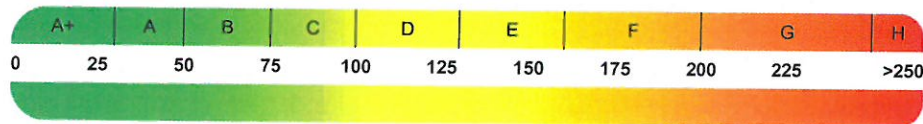
BY-2025-005696704

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



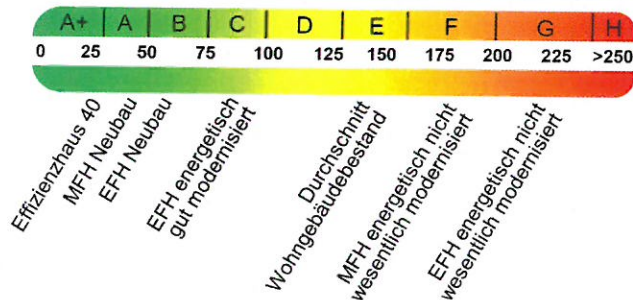
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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

## 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 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 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



# 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