

Exposé

Einfamilienhaus in Neunkirchen am Brand

Einfamilienhaus zum Verkauf



Objekt-Nr. **OM-444776**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.185.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Holler

91077 Neunkirchen am Brand
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	551,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	176,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Haus aus dem Jahr 2016 in Neunkirchen am Brand. Gelegen ist dieses Objekt auf der „Gugel“ – ein beliebtes Wohngebiet in Neunkirchen am Brand.

Das Einfamilienhaus ist modern und hell gestaltet. Die überdurchschnittlichen Raumhöhen in Verbindung mit den großen bodentiefen Fenstern und dem damit einhergehenden Lichteinfall erzeugen direkt ein Gefühl der Behaglichkeit.

Der Verkauf ist in der beruflichen sowie schulischen Veränderung der Eigentümer begründet.

Kellergeschoss

Der Keller ist komplett ausgebaut inkl. Fußbodenheizung und großformatigen Fliesen (Feinsteinzeug) in allen Räumen. Hier finden Sie genügend Platz zum Lagern oder zur Ausübung Ihrer Hobbys. Aufgrund der leichten Hanglage wurden die Lichtschächte auf der Südseite entfernt, so dass diese Zimmer ebenfalls über ausreichend Tageslicht verfügen und somit sogar als Gästezimmer genutzt werden können. Hierfür gibt es extra ein kleines Gäste-WC im Keller.

Weiterhin befindet sich im Kellergeschoss die großzügige Waschküche, der Technikraum mit Luftwärmepumpe (es gibt keine zusätzliche Außeneinheit), Lüftungsanlage und Enthärtungsanlage.

Für alle Hobbyheimwerker gibt es zusätzlich eine eigene Werkstatt.

Vom Kellerabgang kommen Sie direkt in den schön gestalteten Garten, welcher zum Verweilen einlädt.

Garten

Der angelegte Garten bietet durch seine Hecken und Bäume die notwendige Privatsphäre, um mit der Familie oder Freunde erholsame Stunden auf der Terrasse zu verbringen.

Die Rasenfläche bietet genügend Platz, um ein Klettergerüst oder ein Trampolin für die Kinder zu errichten.

Erdgeschoss

Entweder Sie betreten das Haus durch die große mit Glasausschnitten versehene Haustür oder Sie nutzen den direkten Zugang über die Garage, um bei Wind und Wetter trockenen Fuß in das Haus zu gelangen. Diese verfügt über einen Starkstromanschluss zur Installation einer Ladesäule oder zur Nutzung großer Maschinen sowie einen abgetrennten Bereich, welcher zum Lagern von Gartenwerkzeug dient.

Vom Eingang gelangen Sie über einen Flur direkt in den offenen und großzügig gestalteten Wohn-/Essbereich.

Abgerundet wird das offene Raumkonzept mit der hochwertigen Küche eines namhaften Küchenlieferanten. An die Küche ist eine Speisekammer angebaut, damit Sie Ihre Vorräte stets griffbereit zur Verfügung haben.

Der Kamin ist so positioniert, dass sowohl bei gemütlichen Fernsehabenden als auch bei gemeinsamen Essen oder Spieleabenden mit Familie und Freunden die warme Atmosphäre eines Kaminfeuers genossen werden kann.

Die Fliesen (Feinsteinzeug) sind in Holzoptik, welche das angenehme Wohngefühl noch unterstreichen.

Ein Tageslichtbad mit Dusche (Regendusche) und ein Arbeitszimmer komplettieren das Erdgeschoss.

Obergeschoss

Zum Obergeschoss gelangen Sie über eine mit Fliesen (Feinsteinzeug) belegte gerade Treppe, welche als Highlight mit Stufenlichtern versehen wurden (über Zeitsteuerung in der App reguliert).

Hier befinden sich die beiden Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer inkl. großzügigem Ankleidezimmer. Sowohl die Zimmer als auch der Flur sind mit Laminat versehen.

Komplettiert wird das Obergeschoss mit dem großzügigen Tageslichtbad.

Dieses verfügt über eine überdurchschnittlich große Dusche mit Glasschiebetür, eine Badewanne sowie einen Doppelwaschtisch. Der in der Wand integrierte Spiegelschrank bietet viel Stauraum.

Für die nötige gute Laune am Morgen sorgt das integrierte Radio, welches beim Betätigen des Lichtschalters den Sender Ihrer Wahl abspielt.

Spitzboden

Der Spitzboden (Kaltdach) ist mit OSB-Platten belegt und wird aktuell lediglich als Lagerfläche genutzt. Die Voraussetzungen für einen weiteren Ausbau zur Nutzung als Wohnfläche bestehen aufgrund der Fenster an den Giebelseiten.

Ausstattung

Die Eckdaten der Liegenschaft auf einen Blick:

- 551 m2 Grundstück
- 176m2 Wohnfläche
- Baujahr 2016
- Luft-Wärmepumpe im Keller (keine zusätzliche Außeneinheit)
- Enthärtungsanlage
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Die Kunststofffenster sind 3-Fach Isolierverglast
- Die Aluminiumhaustür ist mittels „Fingerprint“ zu öffnen (Nutzung eines Schlüssels ebenfalls möglich)
- Fußbodenheizung im kompletten Haus (KG/EG/OG)
- LAN-Dosen in den Schlafzimmern und Arbeitszimmer vorhanden
- Smarthome – Heizung (Raumsteuerung), Rollos und Licht via App Steuerbar (Lichtschalter und Rolloschalter zusätzlich vorhanden)
- Türkamera – Benachrichtigung via App bei Betätigung der Klingel (Gartentür und Haustür)
- 2 große Markisen (Steuerung via Fernbedienung) sorgen auf der nach Süden ausgerichteten Terrasse für Schatten
- Doppelgarage direkt am Haus angebaut – 2 weitere Stellplätze im Hof
- Starkstromanschluss in der Garage
- Die Dachterrasse der Garage ist über die Kinderzimmer im OG begehbar (jedoch kein Geländer vorhanden)
- Elektrische Rollläden an den Fenstern im EG und OG
- KG/EG: Fliesen
- OG: Laminat
- Der Dachboden (Kaltdach) ist nicht ausgebaut, jedoch als Lagerfläche nutzbar (Boden ist mit OSB-Platten ausgelegt)

-Die hochwertige Einbauküche (Habicht+Sporer) verfügt über eine Arbeitsplatte aus Granit und ist mit Marken-Küchengeräten ausgestattet

-Kaminofen

-Holzterrasse/Veranda zur Südseite

-Lichte Raumhöhe KG (2,46m), Lichte Raumhöhe EG (2,58m), Lichte Raumhöhe OG (2,50m)

-Energiebedarf: A

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Terrasse/Garten

Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Terrasse/Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Flur zur Garage



Duschbad EG

Exposé - Galerie



Duschbad EG



Dusche Duschbad EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie

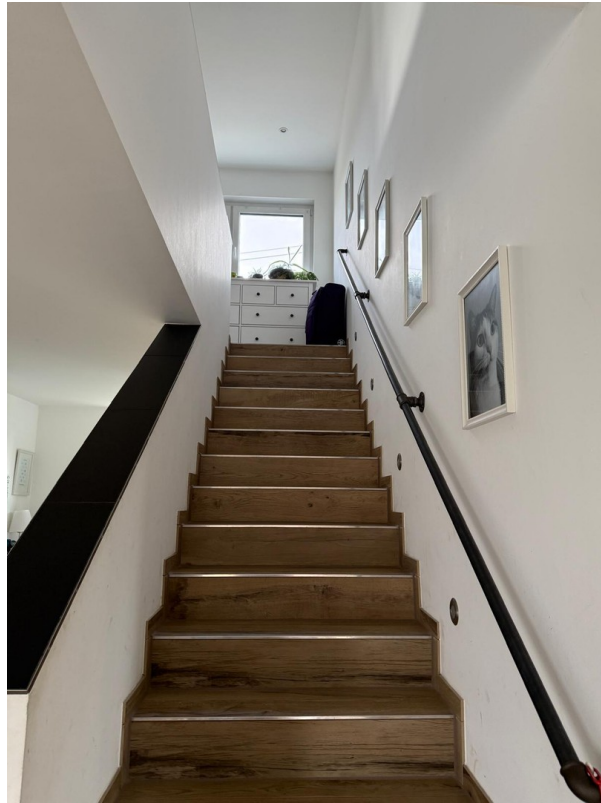


Wohnen/Essen



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Treppe in das 1.OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick in das Ankleidezimmer



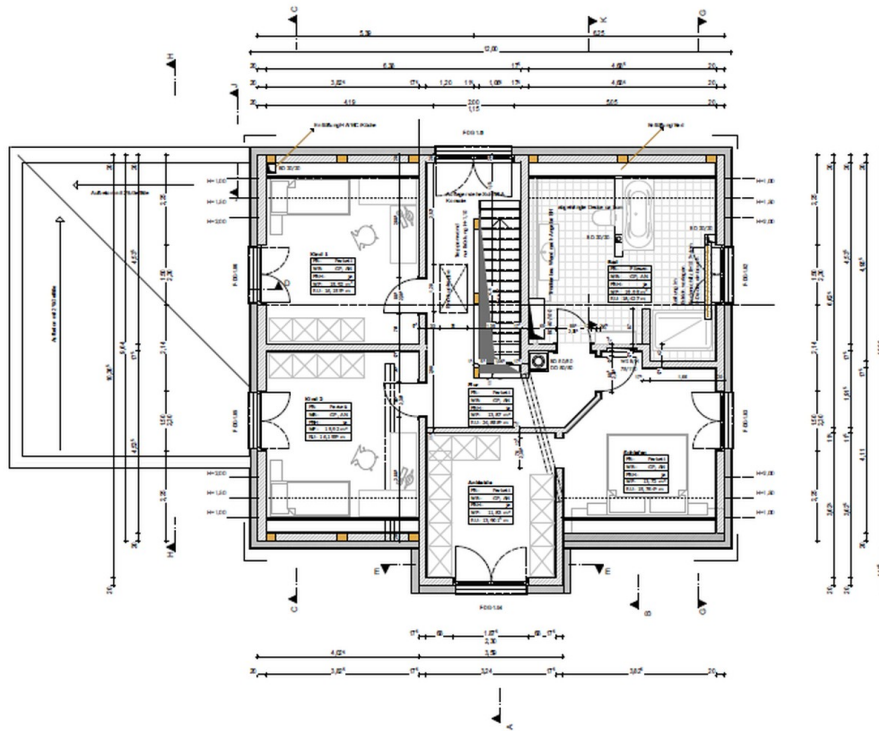
Zimmer 1. OG

Exposé - Galerie

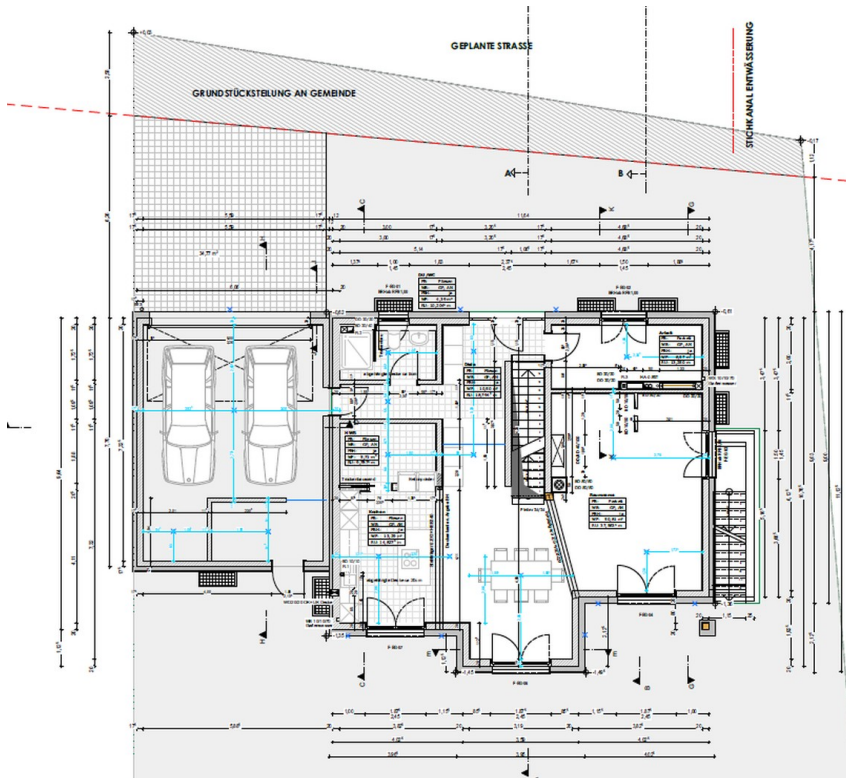


Zimmer 1. OG

Exposé - Grundrisse

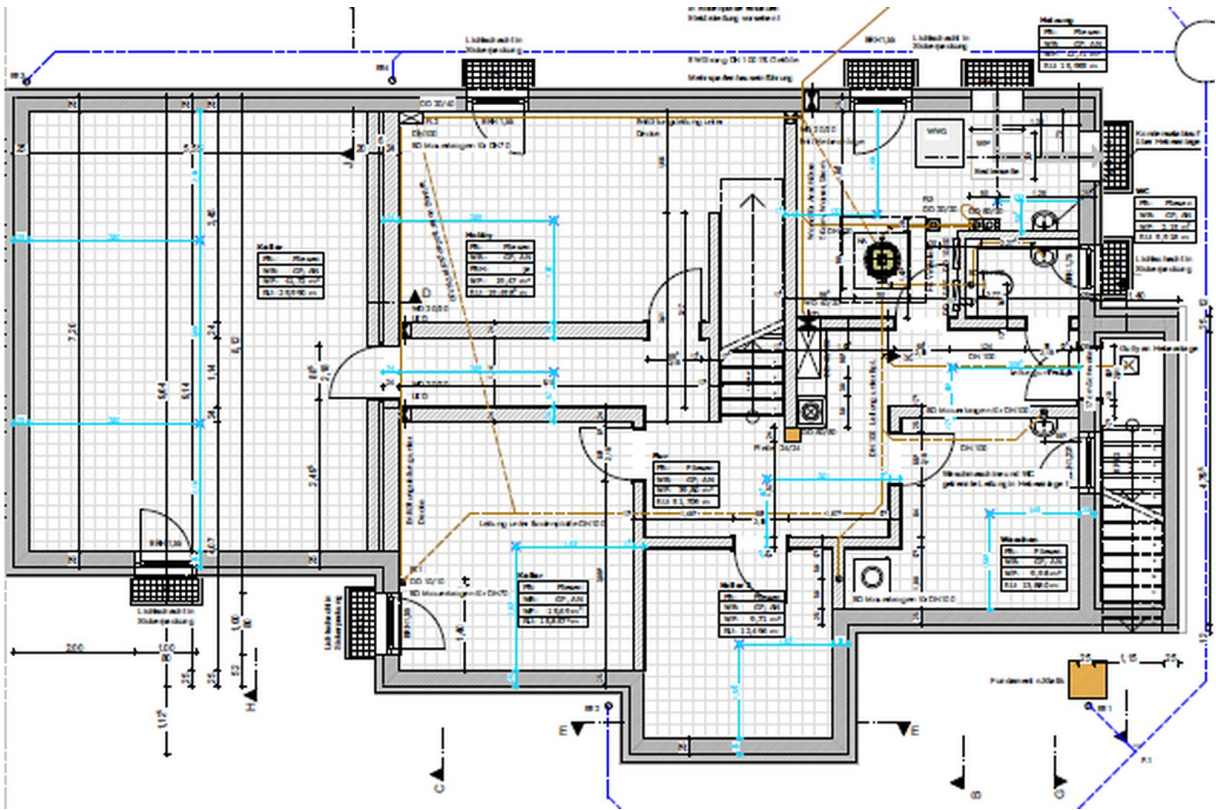


Kellergeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Gültig bis: 17.02.2036

Registriernummer: BY-2026-006222362

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Gugelstraße 26 91077 Neunkirchen am Brand		
Gebäudeteil ²	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude ³	2016		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	376 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme	Verwendung: TW, Heizung	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: keine	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 (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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


Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Neußinger Frank
Architekt und Energieberater
Architekturbüro Neußinger
Heide 1
90587 Veitsbronn

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 17.02.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

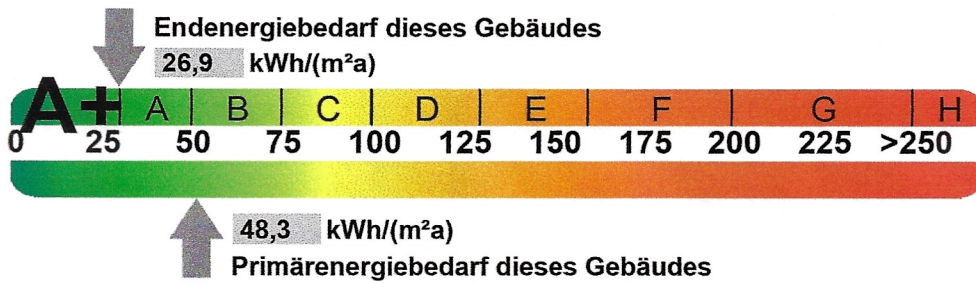
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006222362

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **15,0** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a)

Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

Ist-Wert W/(m²K)

Anforderungswert W/(m²K)

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]

26,9 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG⁴

- 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 Wär- mebereit- stellung: ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen: ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe: ⁸			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:⁹

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE: ¹⁰
Geothermie oder Umweltwärme	100,0 %
Summe: ⁸	
	100,0 %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

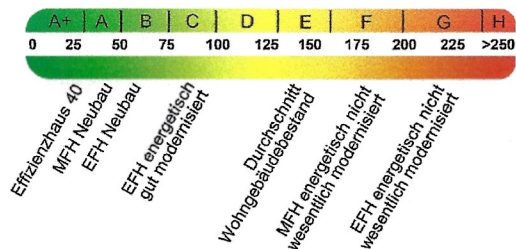
³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Vergleichswerte Endenergie⁴



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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2026-006222362

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



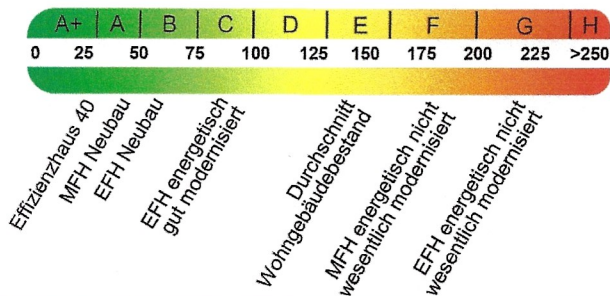
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



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

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2026-006222362

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarer Energie 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 in Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises