

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neumarkt-St. Veit

**modernisiertes, bezugsfertiges Einfamilienhaus 155 m<sup>2</sup> ,  
84494 Neumarkt St. Veit**



Objekt-Nr. OM-459313

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Krauß

St.-Veiter-Str. 25  
84494 Neumarkt-St. Veit  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	307,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	205,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

modernisiertes, leerstehendes und bezugsfertiges Einfamilienhaus zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt - Provisionsfrei

Willkommen in Neumarkt-Sankt Veit, wo in der Sankt-Weiter-Straße ein charmantes Einfamilienhaus auf Sie wartet.

Mit großzügigen 155 Quadratmetern bietet diese Immobilie 5 einladende Zimmer sowie 2 Badezimmer.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse mit Ausblick oder im eigenen Garten – ideal für Familien mit Kindern.

... Charmantes Einfamilienhaus in idyllisch ruhiger Lage mit Flair ...

Das gesamte Anwesen wurde 2013 umfassend und ansprechend renoviert, bzw. auch energetischmodernisiert.

Das gesamte Anwesen wurde umfassend und ansprechend renoviert, bzw. auch energetisch modernisiert.

in 2013 wurde u. A. folgendes ausgeführt:

- + Vollwärmeschutz
- + Gas-Brennwerttechnik-Heizung
- + Fenster in 3fach Verglasung
- + Elektrounterverteilung mit FI
- + Dachdämmung und Ausbau zum Studio
- + Laminatböden
- + verkehrsberuhigte Lage in 30-Zone

## Ausstattung

neuer Ahorn-Laminatboden vom Fachhandel

Die Innenwände kürzlich weiß gestrichen.

Der Camper ist leider im Verkaufspreis nicht enthalten.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie unbekannte oder nicht erkennbare Vorschäden bleiben vorbehalten.

## Lage

Die Lage könnte nicht besser sein:

Fast zentral und dennoch ausgesprochen ruhige Lage.

Nach wenigen Metern führen kleine Wege in die hügelige Naturlandschaft.

Neumarkt-Sankt Veit liegt in einer reizvollen Hügellandschaft im südöstlichen Oberbayern. Im Nordend des Landkreises Mühldorf a. Inn gelegen, grenzt die Stadt an den niederbayerischen Landkreise Rottal-Inn und Landshut.

Die Region wird von den Fernstraßen Autobahn A94 - und der B 299 in Nord-Süd-Richtung erschlossen.

Neumarkt-Sankt Veit ist auch sehr gut mit der Bahn erreichbar.

In Neumarkt zweigt von der Verbindung Mühldorf - Landshut die Strecke nach Passau ab, die auch als Rottalalbahn bekannt ist.

Der Flughafen München Erding liegt ca. 45 Min mit dem Kfz entfernt, zum Flughafen Salzburg ist die Fahrzeit nur wenig länger.

Bushaltestelle nur 300 Meter entfernt und dem Bahnhof in etwa 900 Metern, was eine schnelle Anbindung an die Umgebung gewährleistet.

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls ohne Auto erreichbar.

15 km entfernt liegt der Flugplatz Mühldorf für Flugzeuge bis 5,7 Tonnen.

Entfernungen (verkehrsgünstigste Strecken) von Neumarkt-Sankt Veit nach

Vilsbiburg: 15 km

Mühldorf a. Inn: 17 km

Eggenfelden: 22 km

Landshut: 36 km

Chiemsee (Seebruck): 60 km

München: 89 km

Passau: 90 km

Salzburg: 90 km

Regensburg: 112 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Eingang



# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Ausblick-Terrasse



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Eingang - Garten



Gang Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Gang Erdgeschoss



Eingang Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Untergeschoss



Gang - Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer - Obergeschoss



Gang Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Gang - Obergeschoss



# Exposé - Galerie



Gang - Obergeschoss



Eingang - Elternzimmer

# Exposé - Galerie



Elternzimmer



Elternzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Aufgang Studio



Studio

# Exposé - Galerie



Studio



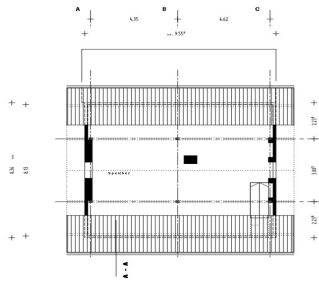
Studio

# Exposé - Galerie

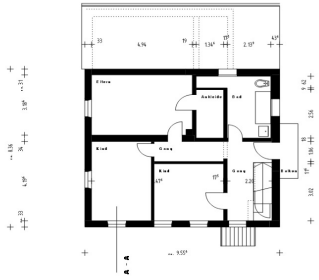


Gasanlage-Abstellraum

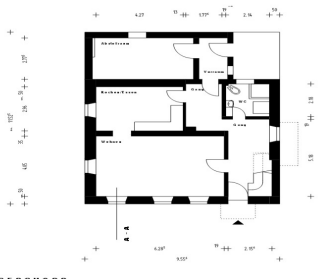
# Exposé - Grundrisse



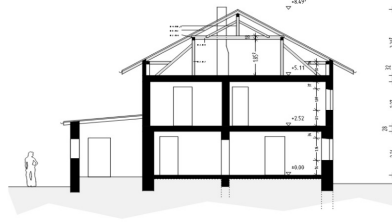
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



SCHNITT



LAGEPLAN M 1:500

Bestandsplan  
Wohnhaus Sandor Krauss  
St.-Veiter-Str. 25  
Neumarkt St. Veit

BAUHERR:

FR. KRAUSS  
ST. VEITER-STR. 25  
11300 ST. VEIT  
TEL. 0664 101 11 10  
WWW.STVEIT.AT

NACHBARN:

SCHNITT, GRUNDRISS M 1:100

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT MANFRED J. WINKLER  
TRAUSBERGER STR. 6 8340 TACHERTING  
TEL. 0664 50428, FAX. 0664 504721  
TACHERTING, GEN 14.02.2006

PLAN 1

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# Rechnung

EXPRESS-PASS, Lüchow 8, 17179 Altkalen

**Sandor Krauss**  
**Marienstr. 11**  
**83530 Schnaitsee-Waldhausen**

Rechnungsdatum: **06.06.2025 (Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum)**  
Rechnungs-Nr.: **EP449265**  
Gebäude: **St. Veiter Str. 25, 84494 Neumarkt St. Veit**  
Gebäudeteil: **Ganzes Gebäude**

Positionen:

**Erstellung EXPRESS-PASS Energieausweis** **49,00 EUR**

---

Rechnungsbetrag **49,00 EUR**

Im Rechnungsbetrag sind 19% MwSt. enthalten: **7,82 EUR**

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis zum 20.06.2025  
ohne Abzüge auf das folgende Konto:

Triodos Bank  
Express-Pass  
Konto: 100 909 7020  
BLZ: 500 310 00

IBAN: DE37 5003 1000 1009 0970 20  
BIC: TRODDEF1

**EXPRESS-PASS.de**  
Dr. Johannes Liess  
Lüchow 8, 17179 Altkalen

AK-MV 2735-09-1-a  
Steuer-Nr.: 07124500391  
Ust-IdNr.: DE228775096

Telefon 039973-75775

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis:

06.06.2035

Registriernummer:

BY-2025-005782118

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	St. Veiter Str. 25 84494 Neumarkt St. Veit		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1915		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2013		
Anzahl der Wohnung	1 (Wohnfläche: 170,0 m <sup>2</sup> )		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	204,0 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser <sup>3</sup>	Gas		
Erneuerbare Energien	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 Anlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	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 erfolgte durch:  Eigentümer     Aussteller

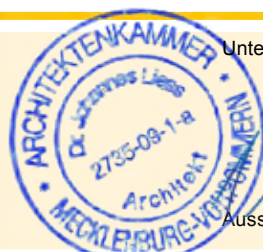
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (freiwillige Angabe)

## 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)

Dr. Johannes Liess  
Architekt  
Lüchow 8  
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.06.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich<sup>3</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG<sup>4</sup> Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen<sup>5</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

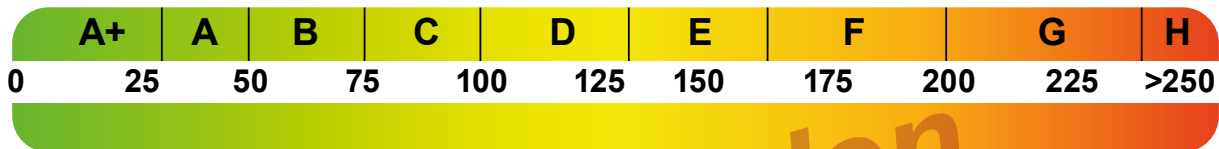
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **BY-2025-005782118**

**2**

## Energiebedarf

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



### Anforderung 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  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

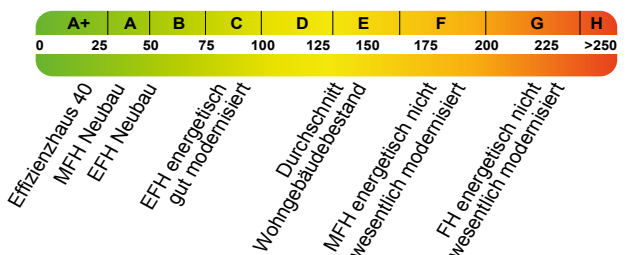
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>
		<input type="text"/>	<input type="text"/>

## Maßnahmen zu Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung:  %

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



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

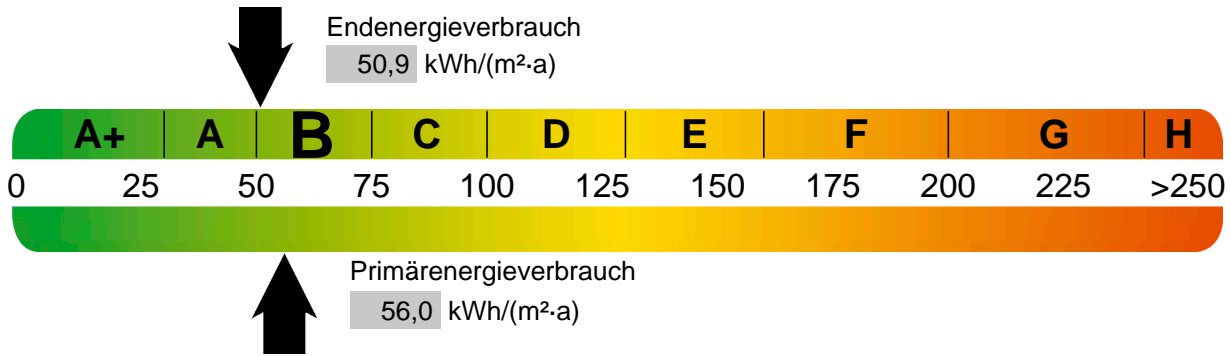
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: **BY-2025-005782118**

**3**

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **12,80** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

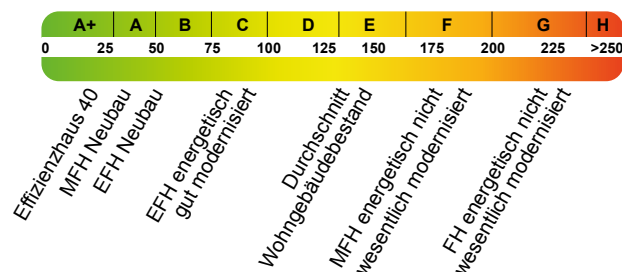


**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **50,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.06.2023	31.05.2024	Gas	1,1	9 919,0	4 080,0	5 839,0	1,19
01.06.2022	31.05.2023	Gas	1,1	9 000,0	4 080,0	4 920,0	1,06
01.06.2021	31.05.2022	Gas	1,1	10 756,0	4 080,0	6 676,0	1,01

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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<sub>N</sub>) 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-005782118

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  sind möglich  sind nicht möglich

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
	Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995		<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"/>		
			<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)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Erläuterungen

Registriernummer: BY-2025-005782118

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 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der 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