

## Mehrfamilienhaus in Weidenberg

**Apartments-Ferienwohnungen-oder  
Mehrgenerationenhaus! Wie Sie es  
wollen!**

JAKOB Immobilien



Objekt-Nr. 0387-1  
**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
Edgar Jakob  
Telefon: 09221 8230930

95466 Weidenberg  
Bayern

Baujahr	1963	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	896,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	258,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	nach Absprache		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mehrgenerationenhaus - Kapitalanlage - Ferienwohnungen!

Wie möchten Sie es denn gerne?

Hier ist alles möglich!

Seit dem Jahr 2000 wurde hier sukzessive renoviert, saniert, erneuert und umgebaut. Das gesamte Haus wurde vollständig umgekrempelt und steht nun für die nächste Familie, die nächsten Urlauber oder für Langzeitmieter, zur Verfügung.

Es ist alles vorhanden was benötigt wird. Vollständig eingerichtet um sofort zu vermieten, oder um sofort selbst einzuziehen.

Hier finden Sie Platz für mehrere Generationen, von den Großeltern, über die Eltern, bis zu den Kindern. Ein Haus für alle!

Im Erdgeschoss zwei Zimmer, die Waschküche und ein modernes Badezimmer mit Wanne, Dusche und Toilette.

Im Obergeschoss, zwei Wohnungen, die Sie auch zu einer zusammenlegen können. Auch hier gibt es ein Badezimmer eine große Küche, derzeit noch eine kleine Küche mit Essecke (wenn Sie evtl. doch vermieten möchten) und insgesamt weitere 4 + 1 Zimmer. Die herrliche Dachterrasse, ist vom derzeitigen Wohnzimmer aus zu erreichen und für die Terrassenmöbel gibt es auch einen zusätzlichen Raum.

Von diesem Stockwerk aus gelangt man auch in den oberen Teil des Gartens und das große Nebengebäude.

Im Dachgeschoss befindet sich dann noch eine sehr schön ausgebauten Wohnung mit Badezimmer, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Der ideale Platz für größere Kinder, die evtl. doch noch nicht ausziehen wollen, oder können.

Über der Doppelgarage, und damit etwas abgetrennt vom eigentlichen Wohnhaus, gibt es ein weiteres Apartment mit separater Küche und einem Duschbad.

Diese Wohnung ist seit einiger Zeit an einen Herren mittleren Alters vermietet, der zwar gerne weiterhin hier wohnen möchte, aber, der auch bereit wäre auszuziehen, sollten Sie diese Wohnung selbst benötigen.

Wie bereits erwähnt, steht für Ihre Fahrzeuge eine Doppelgarage mit anschließender Werkstatt, zur Verfügung.

Weiter Nebengebäude befinden sich oberhalb des Hauses. Hier befinden sich, ein in Holzbauweise errichteter Geräteschuppen, eine Holzlege und eine weitere kleine Werkstatt. Sogar ein Kleintierstall steht noch zur Verfügung, der wieder aktiviert werden könnte. Diese Gebäude sind vom Obergeschoss aus, direkt zu erreichen. Ebenfalls von hier erreichen Sie über eine Außentreppe den Heizungsraum. Hier befindet sich die Gastherme und ein separater Warmwasserspeicher.

Das restliche Gartengrundstück ist pflegeleicht angelegt und direkt vom Obergeschoss oder vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Es handelt sich hierbei um ein Hanggrundstück wobei das Teilstück über dem Wohnhaus nahezu eben angelegt ist. Das Teilstück im Erdgeschossbereich ist ebenfalls vollkommen eben, lediglich links neben dem Haus steigt das Grundstück an. Hier gibt es auch eine Treppe die vom Erdgeschoss zum Obergeschoss führt.

## Ausstattung

- Wohnhaus in massiv Bauweise -vollständig renoviert-
- modernisiert ab ca. 2000
- Gaszentralheizung 2005 mit 200 Ltr. Pufferspeicher
- Eingangstür mit Iso-Verglasung Anfang 2000er Jahre
- Kunststofffenster 2-fach Iso-Verglasung Anfang 2000er Jahre
- Bodenbeläge in Fliesen, Vinyl, Laminat und Teppich
- Beton-Innentreppen mit modernem Granitbelag
- alle Wohnungen vollständig möbliert -wenn gewünscht-
- verschiedene Abstellräume
- separater Zugang zum Heizungsraum über Außentreppe
- Doppelgarage mit Werkstatt
- pflegeleicht angelegtes Grundstück -Rasen und Obstbäume
- Nebengebäude -Holzschuppen für Gartengeräte und evtl. Brennholzlagerung u.v.m.
- Außentreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Für weitere Auskünfte und einen Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Rufen Sie an! Telefon: 09221 8230930 oder 0170 854 3333

oder schreiben Sie uns eine Email an: [edgar.jakob@jakobimmo.de](mailto:edgar.jakob@jakobimmo.de)

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage: [www.jakobimmo.de](http://www.jakobimmo.de)

Besuchen Sie uns auch auf: [www.facebook.com/JakobImmo](http://www.facebook.com/JakobImmo)

Wir beraten Sie auch gerne in unseren Büroräumen, Buchbindergasse 6, in 95326 Kulmbach.

Rufen Sie an und vereinbaren Sie einen Termin!

## Lage

Weidenberg mit seinen ca. 6150 Einwohnern nebst allen 52 Außenorten liegt am südlichen Rand des Fichtelgebirges. Weidenberg bildet zusammen mit den Gemeinden Emtmannsberg, Kirchenpingarten und Seybothenreuth eine Verwaltungsgemeinschaft, die größte in Oberfranken.

Die Grund- und Mittelschule, bietet einen durchgängig gebundenen Ganztagszug an und wurde aufwändig, einschließlich des Schul- und Lehrschwimmbades saniert. Viele Kinder,

insbesondere aus dem Grundschulbereich, lernen in Weidenberg schwimmen. Im Jahr 2021 wurde ein achtgruppiger Kindergarten für die Betreuung der Kinder von 0 bis 6 Jahren eingeweiht. Zwischenzeitlich befindet sich ein weiterer fünfgruppiger Kindergarten im Bau.

Die Gemeinde Weidenberg verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Gewerbebetriebe, Dienstleister und Nahversorger finden sich nahezu ausnahmslos im Industriegebiet von Weidenberg. Durch die Sanierung einer Industriebrache in der Ortsmitte ist es allerdings gelungen, einen Nahversorger wieder direkt ins Zentrum zu holen. Die Bewohner zweier Seniorenheime haben hier ausreichend Gelegenheit, sich mit dem täglichen Bedarf zu versorgen. Zwei Allgemeinarztpraxen, drei Zahnarztpraxen und zwei Apotheken, stehen für die Sicherstellung der medizinischen Versorgung. Natürlich gibt es hier auch zwei Bankfilialen und sonstige Geschäfte, für alles was zum Leben benötigt wird.

Weidenberg ist über die B 22 und die Staatsstraße 2181 hervorragend an die Universitätsstadt Bayreuth, die A 9 sowie die A 70 angebunden. Bahnreisende erreichen Weidenberg außerdem über eine S-Bahn-ähnliche Bahnverbindung von Bayreuth nach Weidenberg im Halbstundentakt.

**Infrastruktur:**

Grundschule

**Courtage**

3,57 % einschließlich ges. MwSt. vom Käufer zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,40 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



EG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Eingang



EG Flur



EG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



EG Zimmer 1



EG Zimmer 1



EG Kellerraum

# Exposé - Galerie



EG Badezimmer



EG Treppe zum OG



OG Küche Wohnung 1

# Exposé - Galerie



OG Flur



OG Ankleide Wohnung 1



OG Wohnen Wohnung 1

# Exposé - Galerie



OG Flur Wohnung 2



OG Badezimmer Wohnung 2



OG Wohnen Wohnung 1

# Exposé - Galerie



OG Ausgang zum Garten



DG Treppe zum OG



OG Dachterrasse Wohnung 1

# Exposé - Galerie



DG Flur



DG Badezimmer



OG Aussicht

# Exposé - Galerie



Außentreppe



Ansicht Eingang



OG Aussicht

# Exposé - Galerie



OG Schlafen Wohnung 1



OG Schlafen Wohnung 2

# Exposé - Galerie



OG Schlafen Wohnung 2



OG Wohnen Wohnung 2

# Exposé - Galerie



OG Wohnen Wohnung 2



OG Küche Wohnung 2

# Exposé - Galerie



DG Schlafen



DG Schlafen

# Exposé - Galerie



DG Wohnen



DG Essen

# Exposé - Galerie



DG Küche



Garten oben

# Exposé - Galerie



Garten oben



Garten oben

# Exposé - Galerie



Garten oben



Garten oben

# Exposé - Galerie



Garten hanglage

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 01.07.2032

Registriernummer:

BY-2022-004140997

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus mit Anbau		
Adresse	Sonnige Lehne 12 95466 Weidenberg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1963		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2005 Erdgas Brennwertkessel		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	378,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Strom-Mix		
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 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

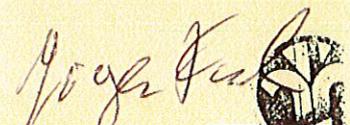
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Jürgen Fuchs  
Schornsteinfegermeister Energieberater HWK  
Metzlersreuth 24  
95482 Gefrees

Unterschrift des Ausstellers

  
Ausstellungsdatum 02.07.2022 

<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> 8. August 2020

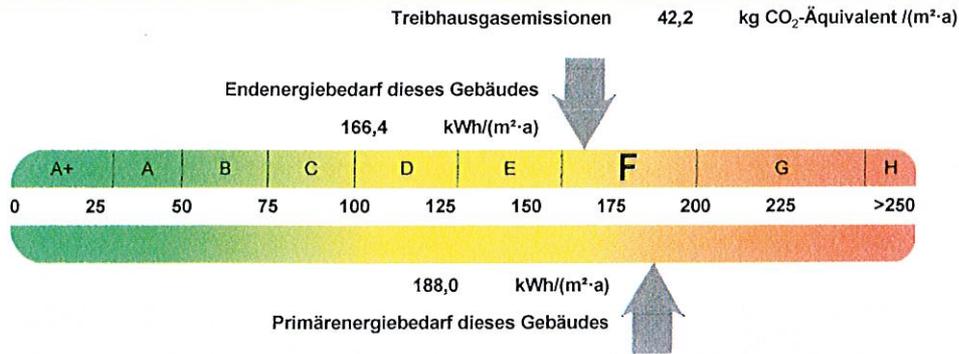
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2022-004140997

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 188,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 86,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,85 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

166,4 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

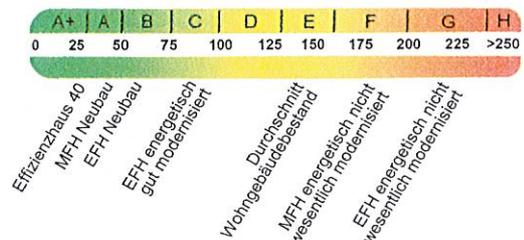
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	%	%
_____	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur 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.
- Maßnahme 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>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

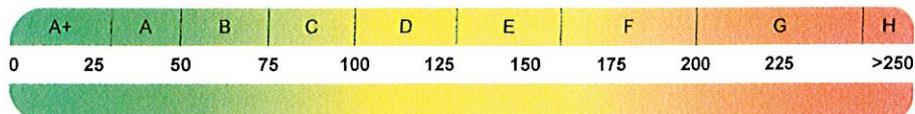
BY-2022-004140997

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



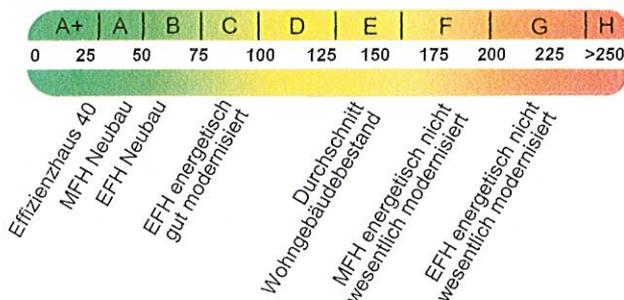
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### 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> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2022-004140997

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
1	Heizung	Zentralheizung mit Brennwert-Kessel (Erdgas E) + Solare Heizungsunterstützung (Sonnen-Energie)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Warmwasser	Zentrale Warmwasserbereitung über Heizungsanlage mit Brennwert-Kessel (Erdgas E)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Jürgen Fuchs, Schornsteinfegermeister Energieberater HWK  
Metzlersreuth 24, 95482 Gefrees

## 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> 8. August 2020

## 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 – 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 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