

Exposé

in Bischofsgrün

**Wohn-und Geschäftshaus als
Kapitalanlage! Zukunft selbst
gestalten!**

JAKOB Immobilien

JAKOB Immobilien



Objekt-Nr. 3096

Verkauf: 407.000 €

Ansprechpartner:

Edgar Jakob

Telefon: 09221 8230930

95493 Bischofsgrün

Bayern

Baujahr	2015	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	455,00 m²	Zustand	saniert
Zimmer	9,50	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	204,00 m²	Badezimmer	4
Nutzfläche	123,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hochwertig energetisch saniertes Wohn-und Geschäftshaus als Kapitalanlage!

Gestalten Sie Ihre Zukunft selbst, lassen Sie Ihr Kapital für Sie arbeiten.

Wohn-und Geschäftshaus mit Floristik Fachgeschäft im EG und je 2 Wohnungen im OG und DG.

Das Haus wurde seit 2013 nahezu vollständig renoviert und saniert.

Mit einem WDVS aus Mineralwolle wurden die Außenwände gedämmt. Neue Dachgauben und eine Aufsparren Dämmung montiert. Die alten Fenster wurden durch neue Kunststoffenster und Fenstertüren, mit 2-fach bzw. 3-fach Iso-Verglasung, ersetzt.

Die Heizung, Heizungsleitungen, Wasserleitungen, Abwasser und Elektro wurden ebenfalls komplett erneuert.

Zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung wurde zusätzlich eine Solaranlage mit großem Pufferspeicher installiert.

Der Energieausweis zeigt, für dieses Gebäude, ein Haus mit dem ursprünglichen Baujahr 1904, einen beeindruckenden Wert von 55 kWh/(m²*a).

Solche Werte erreichen neue Einfamilienwohnhäuser nur mit großem Aufwand.

Aber hier wurde wirklich alles auf den neuesten Stand gebracht!

Seit der Eigentümer das Haus besitzt, war es vollständig vermietet, ein Mieterwechsel findet nahezu nicht statt. Alle Mieter sind von Ihren Wohnungen begeistert.

Leider verstarb im Februar 2023 ein langjähriger Mieter der Wohnung im Obergeschoss links. Der Nachlass wird derzeit noch von der Nachlasspflegerin verwaltet. Diese Wohnung steht ab August 2024 wieder zur Neuvermietung zur Verfügung.

Alle Mieteinheiten sind mit eigenen Wärmezählern-Wasseruhren und Stromzählern ausgestattet.

Sie sehen! Hier können Sie Ihr Kapital, gewinnbringend und inflationssicher, anlegen!

Übrigens, wir haben nur einen Teil der Fotos von diesem schönen Haus hier veröffentlicht.

Alle Fotos zusammen, würden den Rahmen dieses Exposés sprengen.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, schreiben Sie uns einfach eine Anfrage. Wir werden Ihnen dann gerne bei einer ausführlichen Besichtigung das gesamte Haus zeigen.

Ausstattung

nahezu neuwertiges Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte von Bischofsgrün

2014 vollständig saniert

neue Gaszentralheizung 2014 eingebaut

Solaranlage mit Pufferspeicher für Heizung und Brauchwasserunterstützung

alle Leitungen, Heizung, Wasser, Abwasser, Elektro erneuert

Wärmedämmverbundsystem aus ökologischer Mineralwolle an den Außenwänden (kein Styropor)

Aufsparren Dämmung

Kunststofffenster und Fenstertüren mit 2-fach, zum Teil 3-fach Iso-Verglasung

hochwertige Wohnungstüren

neue Bäder in den OG- Wohnungen

alle Bodenbeläge erneuert

Energiebedarf 55 kWh/(m²*a)

teilvermietet

Eigene Wärmezähler, Wasseruhren und Stromzählern für die einzelnen Wohnungen bzw. für den Laden sind vorhanden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

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

Weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage: www.jakobimmo.de

Besuchen Sie uns auch auf: 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

Wohnen wo andere Urlaub machen!

Vielleicht können wir Ihr Interesse wecken. Wir würden uns freuen, Sie bei uns als „Neubischofsgrüner“ begrüßen zu dürfen.

Alles was Sie hier zum täglichen Leben benötigen finden Sie im Ort.

Banken, Apotheken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und vieles mehr.

Der Urlaubsort Bischofsgrün hält alles für Sie bereit.

Schule / Kindertagesstätte

Bischofsgrün hat eine Grundschule mit vier Klassen, sowie eine Kindertagesstätte mit Kinderkrippe, Kindergarten und Kinderhort.

Weiterbildende Schulen sind in der Richard-Wagner-Stadt Bayreuth oder in Gefrees vorhanden. Die Kinder werden mit dem Bus abgeholt und nach dem Unterricht wieder zurück gebracht.

Die Gemeinde Bischofsgrün ist ein heilklimatischer Kurort im Fichtelgebirge, der verschiedene Angebote für Erholung, Kultur und Wirtschaft bietet.

Eingerahmt von den beiden höchsten Erhebungen Nordbayerns, dem Schneeberg (1053 m) und dem Ochsenkopf (1024 m) bietet der Heilklimatische Kurort Bischofsgrün und bekannte Fremdenverkehrs- und Wintersportort in 680 m Höhe Urlaub zu jeder Jahreszeit.

Ob Familien-, Aktiv-, Wander-, Kur- oder Wellnessurlaub - für jeden ist etwas dabei! Bei über 300 km markierten Wanderwegen rund um Bischofsgrün haben Sie die Wahl unter vielen Tages- und Halbtagestouren. Das abwechslungsreiche Gelände bietet auch für Radsportler und Mountainbiker einiges.

„Fühlen, Staunen, Hören, Lernen“ heißt es am Walderlebnispfad, den Sie mit der ganzen Familie erkunden können. Fast parallel dazu schlängelt sich der Märchenwanderweg am Ortsrand von Bischofsgrün. Weitere Themenwanderwege, u. a. der Fränkische Gebirgsweg, 2 Panoramawege oder der Historische Ortsrundgang sorgen für Natur pur.

Heilklima-Wandern auf 6 zertifizierten Wegen mit unterschiedlichen Anforderungen im einzigen Heilklimapark Nordbayerns.

Erkunden Sie beim Nordic Walking unseren Nordic Parc Fichtelgebirge. Im „Outdoorpark Ochsenkopf“, u. a. mit Hochseilgarten, Kletterwand und Bogenschießen kann man Abenteuer erleben.

Das Wintersportzentrum Bischofsgrün verfügt neben der Schanzenarena mit der weltbekannten HS 71-Ochsenkopfschanze über ein attraktives Loipen - und Winterwanderwegenetz im Verbund. Ob mit den Carving Skiern, mit dem Snowboard, mit Alpin- oder Langlaufski oder nur zum Rodeln; Eisstockschießen oder Schlittschuhlaufen, beim Winter- und Schneeschuhwandern – für jeden Wintersportler ist etwas dabei. Die Seilschwebbahnen am "Erlebnisberg" Ochsenkopf befördern nicht nur Skifahrer in 9 min zu den Skipisten. Neben Schleppliften steht den Wintersportlern an der Seilschwebbahn Nord in Bischofsgrün die längste technisch beschneite Piste Nordbayerns (2300 m) zur Verfügung. Übrigens, diese Seilbahn wird derzeit erneuert und steht in der Saison 2023/2024 als moderne Kabinenbahn zur Verfügung. Die Seilbahn der Südpiste ist dann im nächsten Jahr mit der Modernisierung an der Reihe.

Alles weitere zu Bischofsgrün und seinen vielen Aktivitäten finden Sie auf der Website: bischofsgruen.de

Infrastruktur:

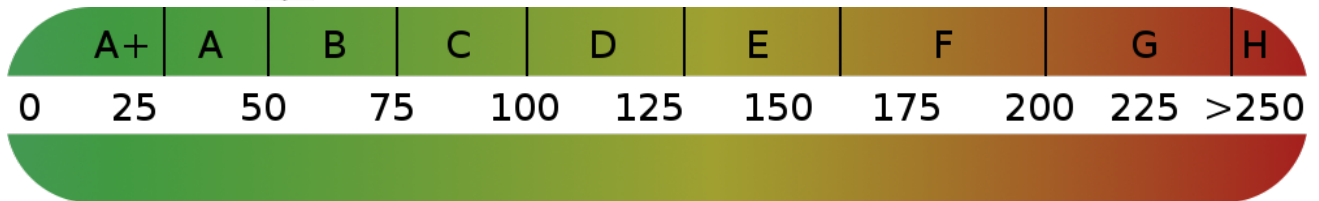
Grundschule

Courtage

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Ansicht

Exposé - Galerie



Ansicht Rückseite



Ansicht



Laden

Exposé - Galerie



Laden



Flur OG



Laden

Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG



Laden

Exposé - Galerie



Küche OG



Wohnen OG

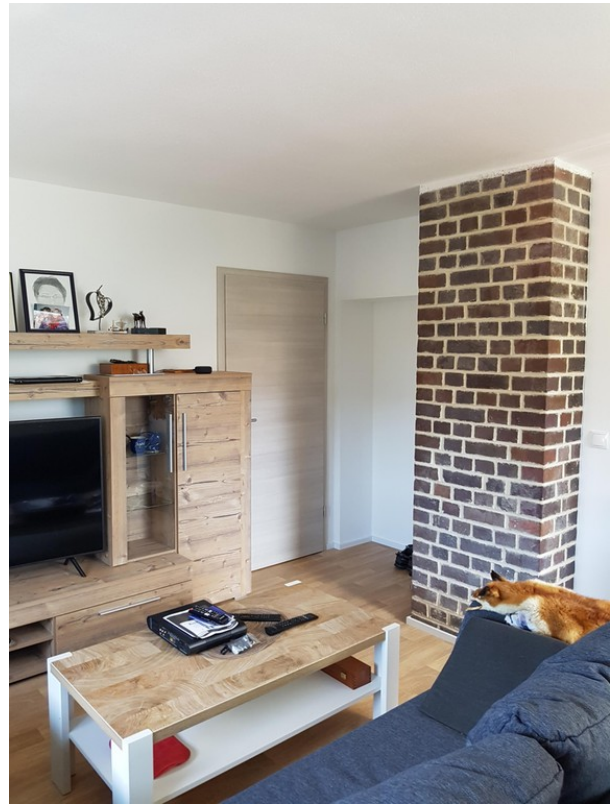


Laden

Exposé - Galerie



Wohnen OG



Wohnen OG



Laden

Exposé - Galerie



Wohnen OG



Zimmer OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



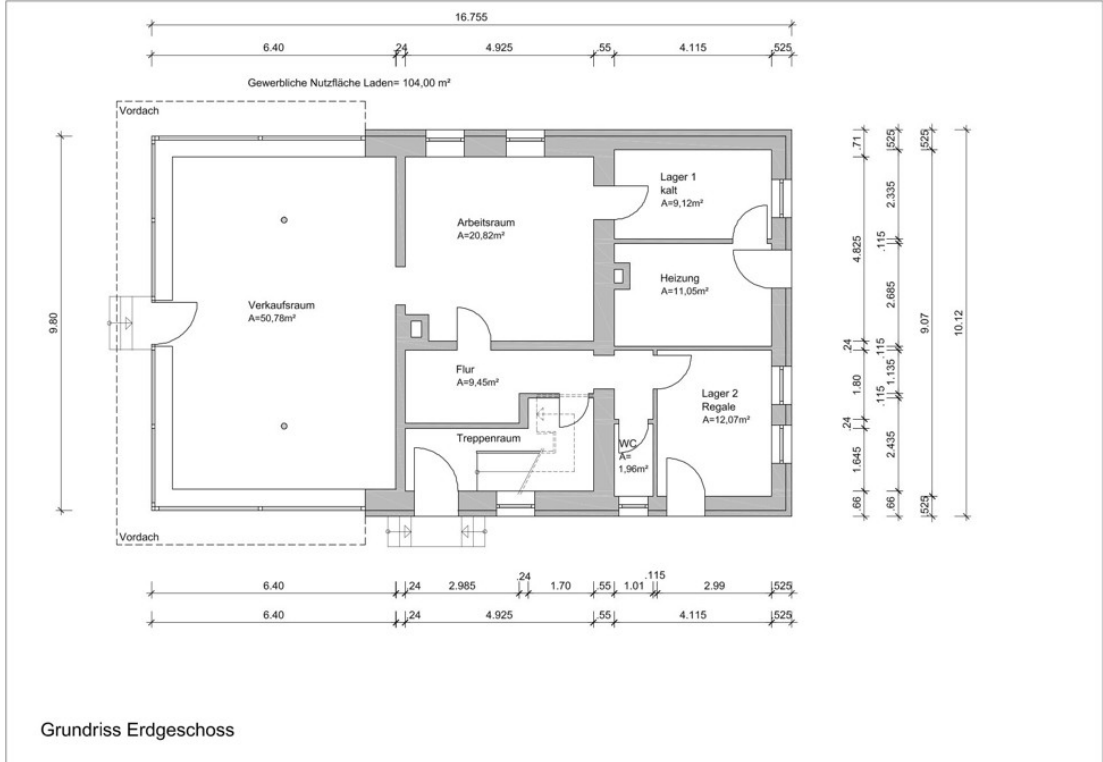
Bad OG

Exposé - Galerie

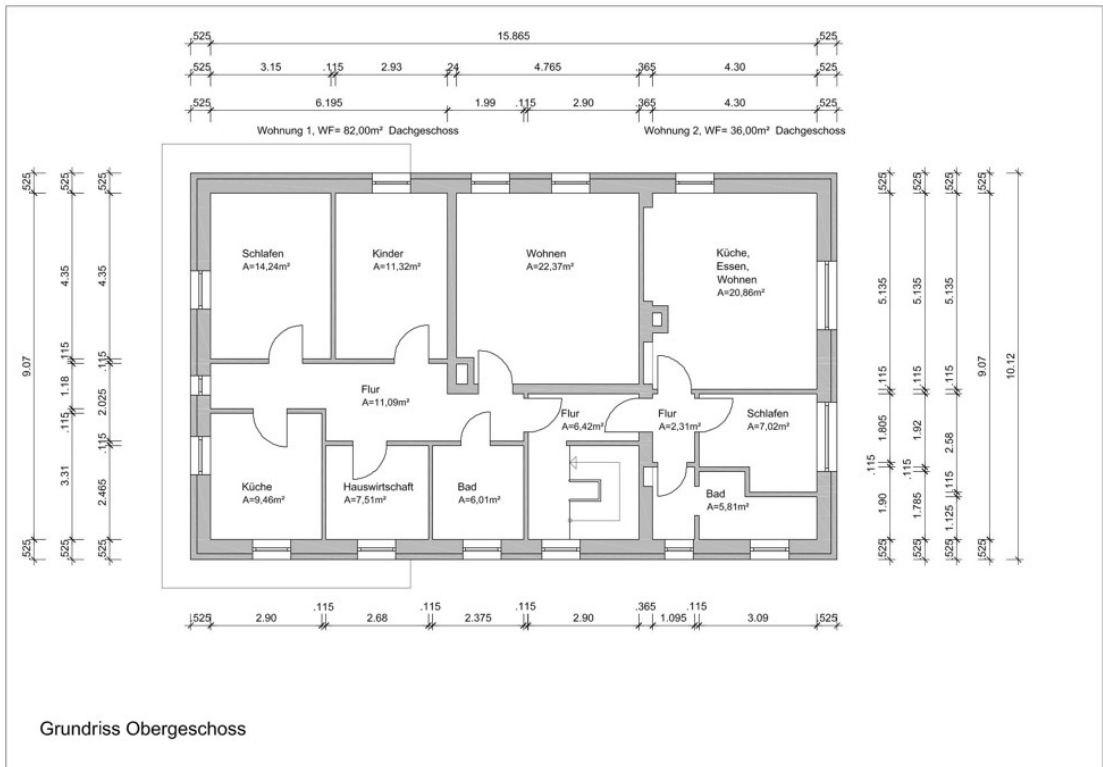


Kind OG

Exposé - Grundrisse

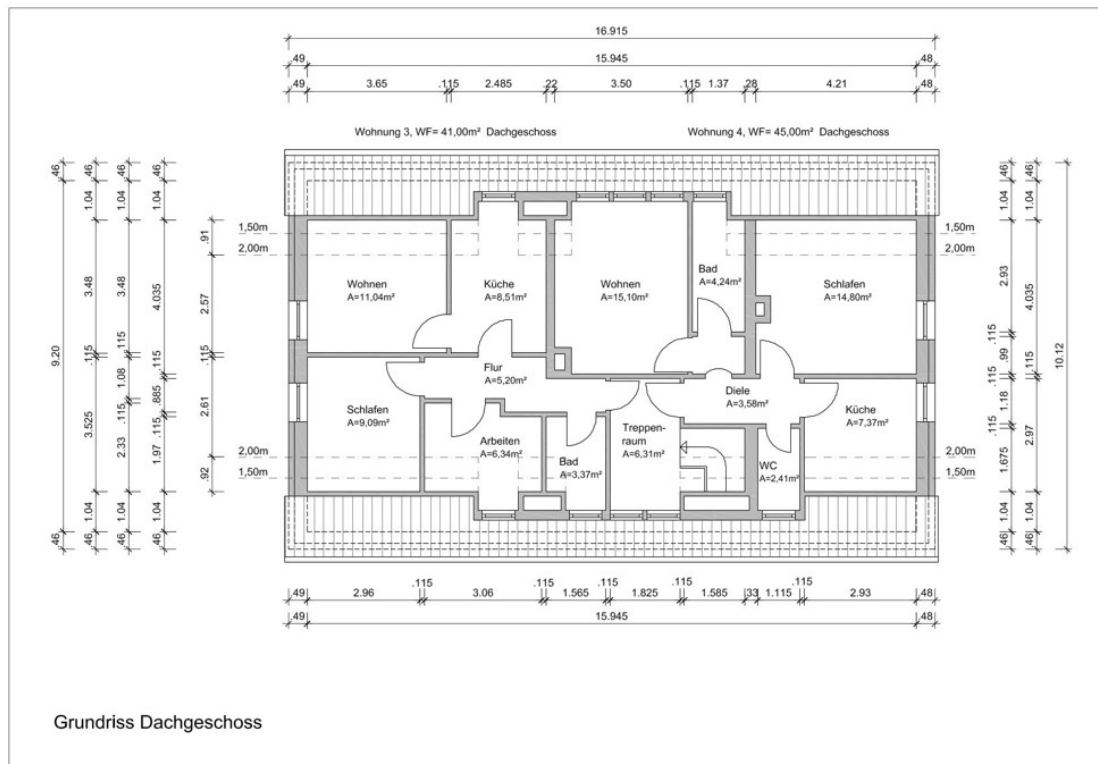


Grundriss EG



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² BY-2016-000918534

Gültig bis: 17.05.2026

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Hauptstraße 26, 95493 Bischofsgrün		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1905, im Jahr 2014 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2015		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	303 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas_H		
Erneuerbare Energien	Art: Sonne	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung/Verkauf		

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 der EnEV, 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

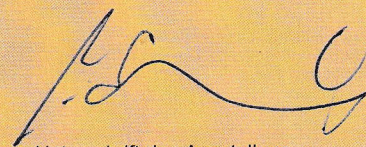
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Energent AG
Dr. Michael Schmitt
Oberkonnorsreuther Str. 6
95448 Bayreuth

18.05.2016

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
Registriernummer ist nach deren Eingang
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

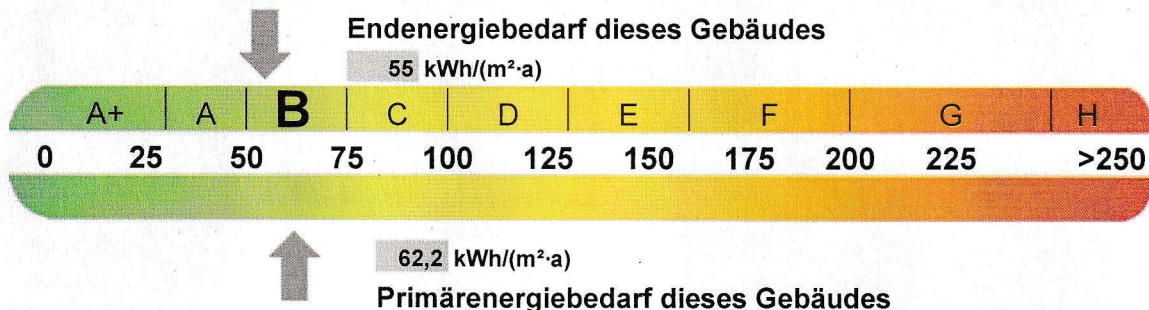
Registriernummer ² BY-2016-000918534

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 12 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 62,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 92,82 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert 0,37 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·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 § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

55 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:		Deckungsanteil:	0 %
			0 %
			0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

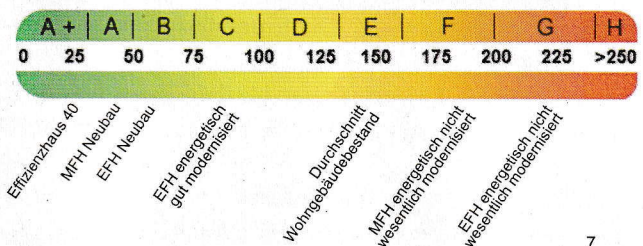
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle H_T⁻: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige
⁵ nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

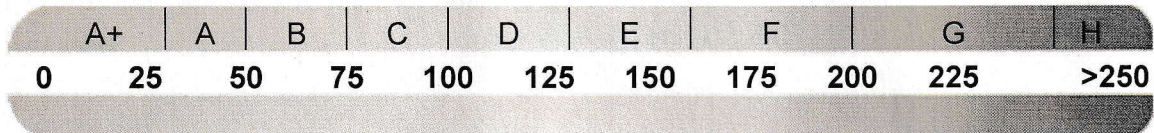
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2016-000918534

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



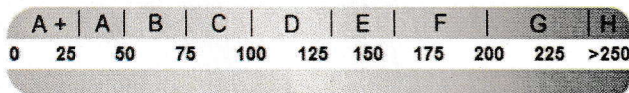
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

4

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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2016-000918534

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

Angabe hier nicht relevant

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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