

# Landratsamt Ebersberg

Finanzen, Beteiligungen



## I) Konzessionsgeber

Landkreis Ebersberg  
Eichthalstraße 5  
85560 Ebersberg

Ansprechpartnerin: Hangama Afsali  
Landratsamt Ebersberg  
Abteilung Finanzen und Beteiligungen  
Eichthalstraße 5  
85560 Ebersberg  
Telefon: 08092/823413  
hangama.afsali@lra-ebe.de  
Fax: 08092/8239413  
www.lra-ebe.de

## II) Interessensbekundung

Der Landkreis Ebersberg beabsichtigt, einen Immobilienmakler im Rahmen einer Dienstleistungskonzession damit zu beauftragen, Miteigentumsanteile des Landkreises an einer Immobilie zu verkaufen. Der Immobilienmakler hat dabei im Verkaufsfall lediglich die Möglichkeit, einen Provisionsanspruch gegen den Käufer zu generieren, nicht jedoch gegen den Landkreis.

Diese Bekanntmachung ist ab dem 01.10.2019 (00:00 Uhr) 31 Tage lang bis zum 31.10.2019 (24:00 Uhr) auf der Homepage des Landratsamtes einsehbar. Anschließend tritt der Landkreis an mindestens 3 Immobilienmakler heran und bittet um Abgabe eines Angebots. Interessierte Immobilienmakler haben zudem bis zum 31.10.2019 (24:00 Uhr) die Gelegenheit ihr Interesse an der Vermarktung der Immobilie zu bekunden. Die Interessensbekundung hat über die oben genannten Kontaktdaten des Konzessionsgebers zu erfolgen. Der Landkreis wird dann auch bei den interessierten Maklern ein Angebot einholen.

## III) Angebotseinholung/Angebotsabgabe

Der Einholung von Angeboten erfolgt auf Basis dieser Konzessionsbekanntmachung nebst Leistungsbeschreibung.

Einem abzugebenden Angebot ist aus Gründen der Vergleichbarkeit mit anderen Angeboten die untenstehende Leistungsbeschreibung zu Grunde zu legen. Gewertet werden neben den angebotenen Leistungen (Gewichtung 60%) auch die Referenzen des Anbieters (Gewichtung 20%) und die persönliche Ausstattung (10 %).

Es ist sofort nach Auftragserteilung mit der Vermarktung zu beginnen. Sollten Sie sich aus Kapazitätsgründen dazu nicht in der Lage sehen, bitten wir Sie, von der Abgabe eines Angebotes Abstand zu nehmen.

### Öffnungszeiten des Landratsamtes:

Montag bis Mittwoch 07.30 - 17.00 Uhr  
Donnerstag 07.30 - 18.00 Uhr  
Freitag 07.30 - 12.30 Uhr

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

### Bankverbindungen:

KSK München-Starnberg-Ebersberg  
IBAN: DE83 7025 0150 0000 0003 98  
BIC: BYLADEM1KMS

Raiffeisen-Volksbank Ebersberg eG  
IBAN: DE38 7016 9450 0002 5101 11  
BIC: GENODEF1ASG



**LANDKREIS  
EBERSBERG**

## **IV) Gegenstand des Auftrags/Leistungsbeschreibung**

### **§ 1 Bezeichnung des Auftrags**

Vermarktung der Immobilie Erika-Köth-Straße 7 in 85598 Baldham

### **§ 2 Art des Auftrags**

Dienstleistungskonzession

### **§ 3 Geschätzter Gesamtwert**

3,57 % vom Verkaufspreis in Höhe von 3.800.000, -- € (= 135.660, -- € brutto / 114.000, -- € netto).

### **§ 4 Erfüllungsort**

Stadt Ebersberg

### **§ 5 Beschreibung der Beschaffung/Vertragsgegenstand**

Der Landkreis Ebersberg ist Miteigentümer des Grundstücks in der Erika-Köth-Straße 7 in 85598 Baldham, Flur-Nr. 1732/7 (nachfolgend „Verkaufs-objekt“). Die weiteren Einzelheiten zum Verkaufsobjekt ergeben sich aus dem beigefügten Erfassungsbogen. Der Landkreis Ebersberg beabsichtigt, das Verkaufsobjekt zu einem Kaufpreis in Höhe von 3.800.000, -- EUR zu veräußern. Der Landkreis Ebersberg möchte einen Immobilienmakler damit beauftragen, für das Verkaufsobjekt einen Kaufvertragsabschluss zu vermitteln.

### **§ 6 Rechte und Pflichten des Maklers - Mindestanforderungen**

(1) Der zu beauftragende Immobilienmakler darf weitere Vertriebspartner nur mit ausdrücklicher vorheriger schriftlicher oder textlicher Zustimmung des Landkreises Ebersberg einschalten.

(2) Im Rahmen der Angebotsabgabe hat der Immobilienmakler das angebotene Leistungsspektrum zu beschreiben. Hierzu zählt insbesondere die Nennung der Verkaufsplattformen (z.B. Internet), auf denen die Immobilie angeboten werden soll sowie die Art und Weise der Verkaufspräsentation (z.B. Druck-Broschüren).

### **§ 7 Entgelt, Aufwendungsersatz, Maklerprovision**

(1) Der Landkreis Ebersberg bezahlt an den Immobilienmakler weder ein Entgelt für dessen Dienstleistung, noch leistet er Aufwendungsersatz. Der Landkreis Ebersberg bezahlt an den Immobilienmakler insbesondere im Verkaufsfall auch keine Provision.

(2) Der zu beauftragende Immobilienmakler erhält als Gegenleistung für die Erbringung der Dienstleistung (= Verkauf der Immobilie) ausschließlich das Recht zur Verwertung seiner Dienstleistung durch Realisierung eines Provisionsanspruchs gegen den Käufer. Der Immobilienmakler kann hierbei mit dem Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % (schließt die geltende gesetzliche Umsatzsteuer mit ein) vereinbaren. Diese Provision errechnet sich hierbei aus dem Gesamtkaufpreis in Höhe von 3.800.000, -- EUR und beträgt 135.660, -- EUR.

### **§ 8 Laufzeit und Kündigung**

(1) Der Maklervertrag wird 6 Monate fest abgeschlossen. Während dieses Zeitraums ist der Maklervertrag nicht ordentlich kündbar. Er verlängert sich nicht automatisch.

(2) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund wird hierdurch nicht berührt.

(3) Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform oder Textform.

### **§ 9 Darstellung von 3 vergleichbaren Referenzprojekten des Immobilienmaklers**

Dem Angebot ist eine Referenzliste als Anlage beizufügen. Diese hat folgende Angaben zu enthalten:

- 3 vergleichbare verkaufte Objekte (z.B. Villa, Einfamilienhaus)
- Lage der Referenzobjekte (welcher Landkreis)
- Verkaufspreis

### **§ 10 Personelle Ausstattung**

Mit dem Angebot sind auch Angaben zur personellen Ausstattung (Anzahl der festangestellten Mitarbeiter, Ausbildung und Qualifikation der Mitarbeiter, Berufserfahrung der einzelnen Mitarbeiter, Fortbildungsmaßnahmen) zu machen.

 Landratsamt Ebersberg  
Eichthalstraße 5  
85560 Ebersberg

Brigitte Keller  
Dip.-Kauffrau (FH)  
Abteilungsleiterin 1 Zentrales und Bildung  
Vertreterin des Landrats im Amt  
Finanzmanagerin



## Liebhaberobjekt in bester Lage von Baldham



Haustyp:	Villa
Grundstücksfläche ca.:	2.856 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	179 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.	245 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Zimmer:	6
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1983
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung:	2005
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Garage:	Garage
Anzahl Garagenplätze:	3

**Objektbeschreibung:**

Diese außergewöhnliche Villa mit parkähnlichem Grundstück (angrenzend an den Wald) wurde im Jahre 1983 errichtet.

Das Haus hat ein Walmdach, zwei Gauben und ist in Massivbauweise erstellt. Das Kellergeschoss ist vollständig unterkellert und verfügt neben dem Heizungsraum, Tankraum, Lagerräumen, Technikraum und Waschkeller, auch über eine vollausgestattete Werkstatt sowie zu Wohnzwecken 2 ausgebaut Räume mit jeweils Bad, Küche, Schlaf- und Wohnzimmer.

Die Hauseingangstür im Erdgeschoss eröffnet durch eine Diele den Zugang zu den Garagenstellplätzen, den Garten und Wohnbereich. In dem großen Vorraum können Gäste empfangen werden. Durch einen langen Flur gelangt man in das große Wohnzimmer mit einem aufwendig gestalteten Kamin. Angrenzend befindet sich das elegante Esszimmer mit einem Kachelofen sowie die großzügige Küche mit einer hochwertigen neueren Einbauküche (2014). Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, zwei Schlafzimmer und ein renoviertes Bad. Im Dachgeschoss, das ein großes Ausbaupotential hat, befinden sich zwei Gaubenzimmer und drei Eingänge zu gefliesten Abstellräumen.

Die Dreifachgarage in Massivbauweise kann durch das Haus erreicht werden. Ein Sektionaltor und ein Schwingtor ermöglichen den Zugang zu den Stellplätzen. Der Garten ist repräsentativ mit Teich und mehreren Gartenhäuschen liebevoll angelegt. Zur Straße hin ist das Grundstück mit einer Betonmauer mit teilweiser Natursteinverblendung und elektrischem Schiebetor zur Garage hin eingefriedet.

Zwischen dem Hauptgebäude und der Garage befindet sich ein in Massivbauweise erstelltes fest betoniertes in den Boden versenktes beheizbares Schwimmbad. Es verfügt über ein Pultdach und wird über große Glasfronten belichtet.

Modernisierungen:

- Einbauküche 2014
- Ausgebaut Wohnung im KG 2015
- Dachgaube 1994
- Bad Sanierung EG 2014

**Ausstattung:**

Im Erdgeschoss sind überwiegend Natursteinböden und Parkettböden sowie in der Küche ein neuer Steinboden mit Holzoptik verlegt.

Das Untergeschoss ist größtenteils gefliest. In den Aufenthaltsräumen sind Laminat- und Parkettböden verlegt. Im Obergeschoss sind die Abstellräume gefliest, ansonsten ist es mit Parkettböden versehen.

Die Holzrahmenfenster sind zweifach verglast und haben Rollläden.

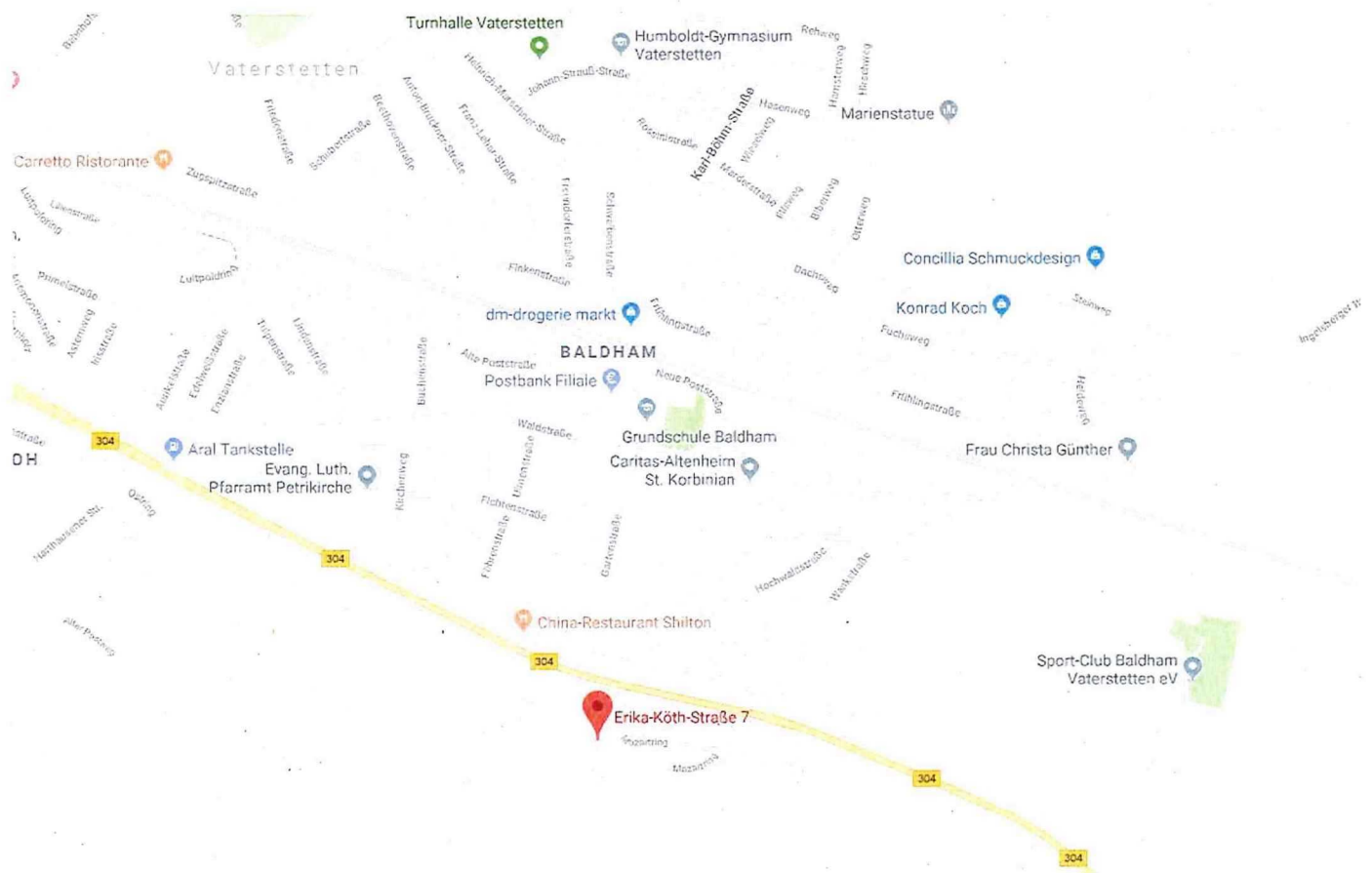
Die Innen- und Außentreppen sind aus Beton und haben einen Natursteinbelag. Bei den Außentreppen sind Metallhandläufe angebracht. An den Innenliegenden Treppen verlaufen aufwendig gestaltete Metallgeländer.

Die Wärmeverteilung des gesamten Hauses erfolgt durch Heizkörper. Auf dem Garagendach ist eine Photovoltaikanlage angebracht.

### Lage:

Dieses Grundstück befindet sich in der angesehensten Villengegend um den Mozartring, südlich der B304, in erster Baureihe südlich zum angrenzenden Wald. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet im Baldhamer Süden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arztpraxen, S- Bahnhof Baldham und das neue Ortszentrum sind 1,5 km entfernt.

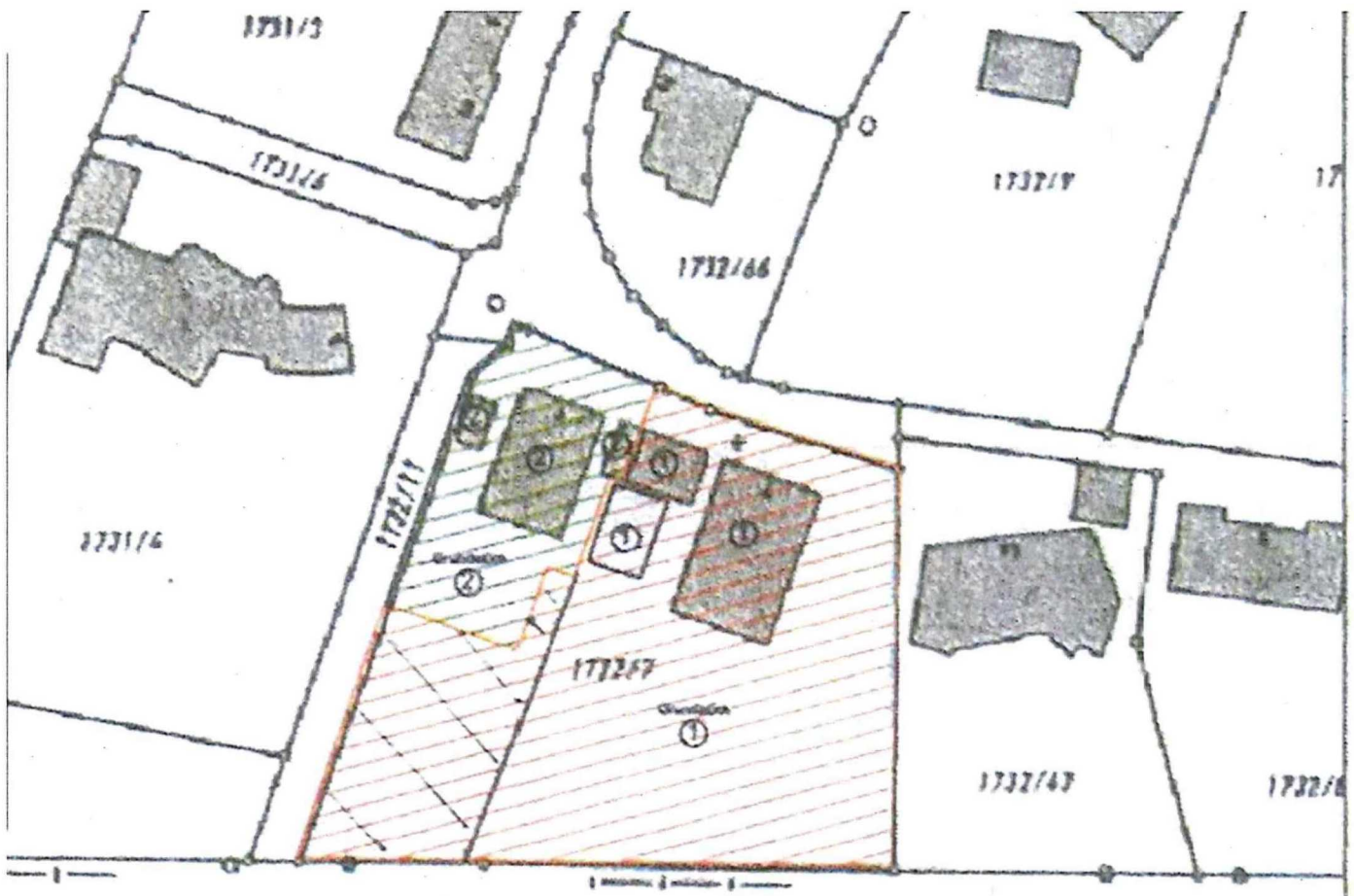
Baldham ist ein Gemeindeteil von Vaterstetten und geht nahtlos in Vaterstetten über. Es befindet sich ca. 17 km östlich der Landeshauptstadt München und 18 km westlich der Kreisstadt Ebersberg am Übergang der Münchner Schotterebene zum Ebersberger Forst. Durch die hervorragende Infrastruktur und die schnelle Anbindung an die Münchner City, Flughafen und Freizeitgebiete zeichnet sich Baldham aus. Golfplätze sind in der näheren Umgebung vorhanden. Es befinden sich zwei Grundschulen sowie eine Mittelschule, Realschule und ein Gymnasium vor Ort. Dieses hohe Maß an Lebensqualität hat die Gemeinde zu einem sehr begehrten Wohnort im Münchner Osten gemacht.



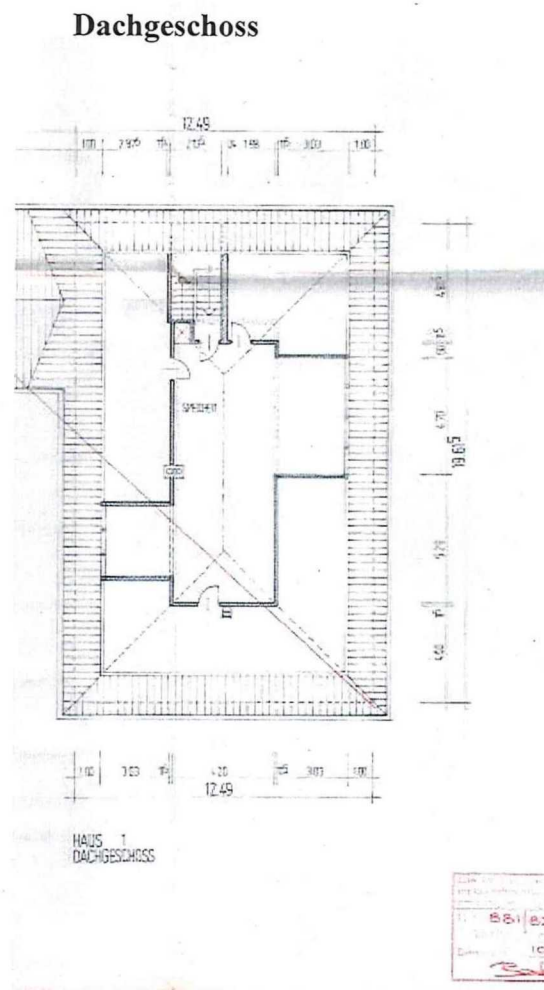
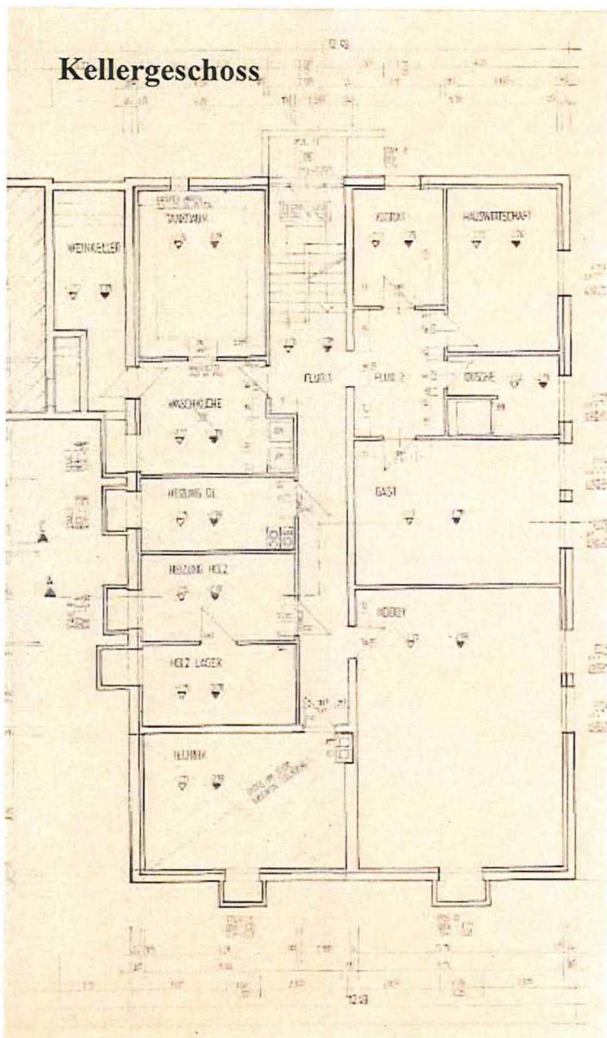
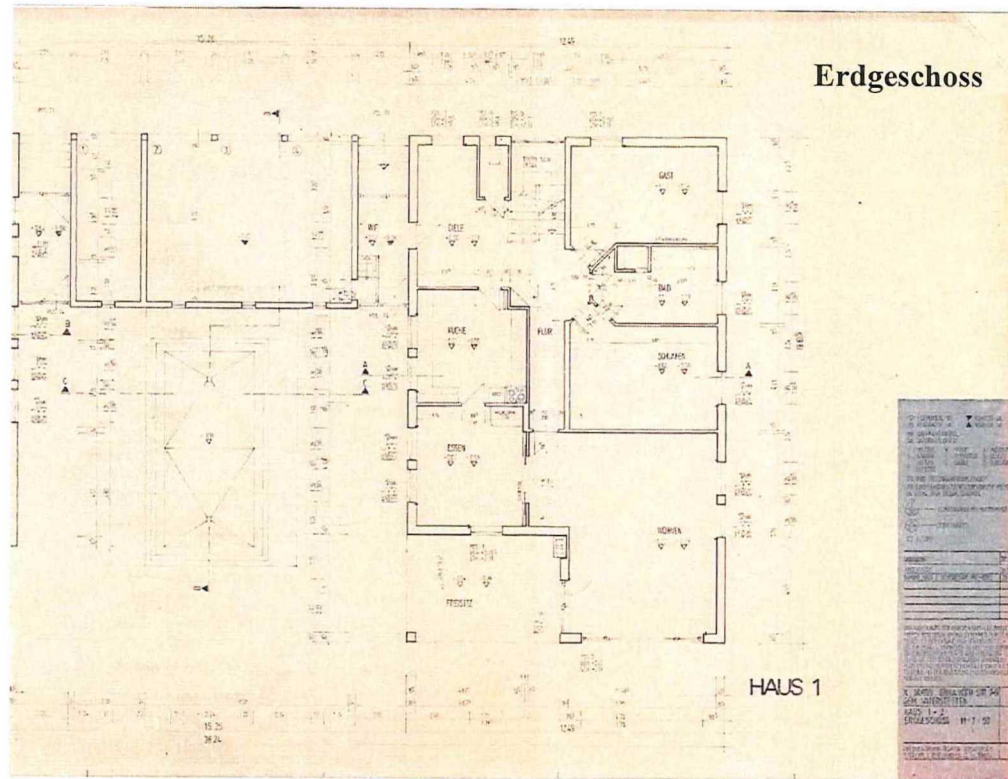
**Sonstiges:**

Auf diesem Grundstück mit der Flurnummer 1732/7 befinden sich 2 Einfamilienhäuser mit der Adresse Erika-Köth-Straße 7 und 9. Das gesamte Areal ist Bestandteil einer Miteigentumsgemeinschaft, davon sind 3/5 dem zu verkaufenden Grundstück mit der Hausnummer 7 zugeordnet, welches eine Größe von 2.856 m<sup>2</sup> bemisst.

Jegliche Gewährleistungsansprüche sind ausgeschlossen.



**Grundrisse:**



881 e2  
10





Eingangsbereich



Gästeempfangsbereich



Gäste-WC



Küche



Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Dachgeschoss



Gaubenzimmer



Gaubeiraum



Waschkeller & Tankraum



Zugang zur 1sten KG-Wohnung mit Schlaf-,  
Wohn-,Badezimmer u. Küche



Zugang zur 2ten Wohnung mit  
Schlaf/Wohn/Küche,-und Badezimmer



Handwerksraum



Schwimmbad



Aussenansicht



Garten



Garten



Einfahrt über Nebentor



Gartenweg

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 17.05.2029

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2019-002704549

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

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	Erika-Köth-Straße 7, 85598 Baldham
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1983
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1983 Brenntausch 2013
Anzahl Wohnungen	1
Gebäudenutzfläche (An)	709 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl EL, Holz
Erneuerbare Energien	Art: Solar, Holz      Verwendung: TW, H
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung    Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf      (Änderung/Erweiterung)      (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 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 beigefügt (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

Nicole Killermann  
Architektin Energieberater Wohngebäude  
Am Reither Berg 29  
85560 Ebersberg

17.05.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2019-002704549

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

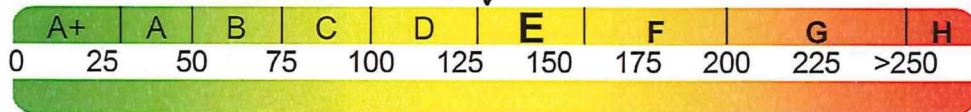
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 32,2 kg/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
132,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
134,4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

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 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

132,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

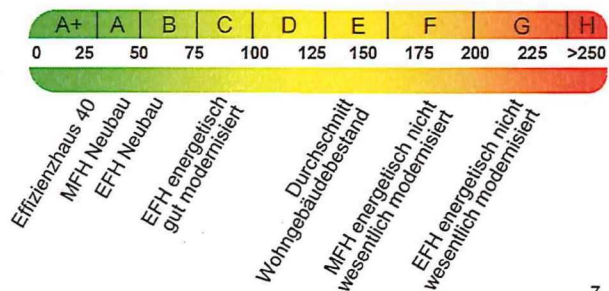
Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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/(m <sup>2</sup> a) |
| Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle Ht': | W/(m <sup>2</sup> 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2019-002704549

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch



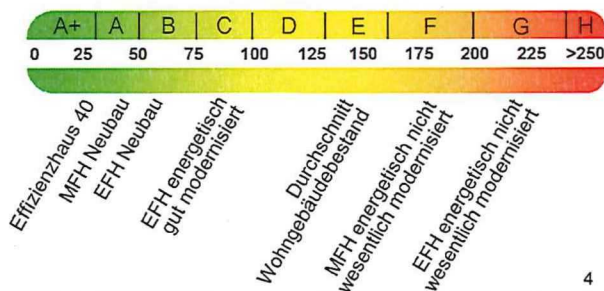
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

## Vergleichswerte Endenergie



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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup> BY-2019-002704549  
(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
1	Dach	zusätzlich Dämmung von Innen gem. EnEV 2014, U-Wert 0,24 W/m²K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster und Rollladenkästen	Erneuerung der Fenster, U=1,3 W/m²K, Dämmen der Rollladenkästen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Haustürelemente	Erneuerung der Haustürelemente U= 1,8 W/m²K	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 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:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis<sup>(Angaben freiwillig)</sup>

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 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 CO<sub>2</sub>-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: HT<sup>1</sup>). 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.

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