



VON DER IHK ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON  
BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

zuständige Aufsichtsbehörde  
IHK Nürnberg für Mittelfranken

Architekt Dipl.-Ing. (FH)  
**Robert Bittl**



SACHVERSTÄNDIGER FÜR  
IMMOBILIENBEWERTUNGEN  
**ROBERT BITTL**

# AUSZUG

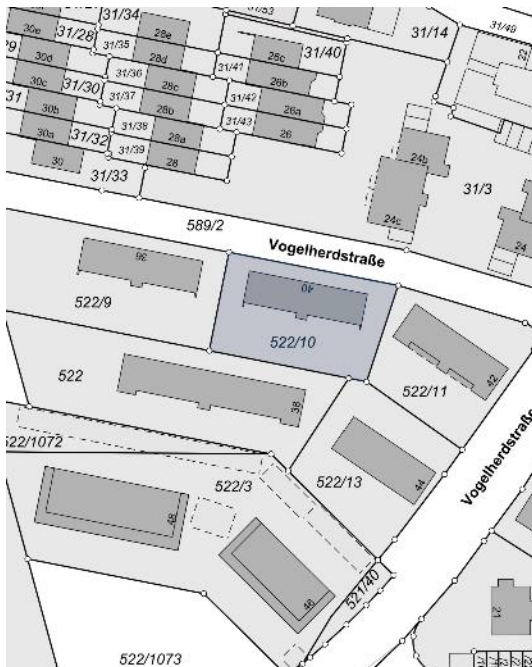
Amtsgericht **Fürth**

Aktenzeichen

aus dem Gutachten über den Verkehrswert

**1 K 45/23**

|                            |                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Ortsteil – Ortsteil        | 90513 Zirndorf - Hauptort                     |
| Objektadresse              | Vogelherdstraße 40                            |
| Objektart                  | Eigentumswohnung                              |
| Baujahr / An-/Umbau ca.    | 1961                                          |
| Wohn- / Nutzungsfläche ca. | 45 m <sup>2</sup> WoFl                        |
| Baukörper-Ebenen           | KG, EG, 1. – 2.OG, Dachraum                   |
| Grundstücksgröße/n         | 1.038 m <sup>2</sup>                          |
| Gemarkung                  | Zirndorf                                      |
| Flurnummer                 | Fl. Nr. 522/10                                |
| Miteigentumsanteile        | 79,21/1.000                                   |
| Wohnung SE Nr. / Lage      | Wohnung Nr. 33 / 1. OG, vom Podest aus rechts |
| Sondernutzungsrecht an     | Keller Nr. K5, Laubengang 1.OG                |



|                                                    |                    |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| Qualitätsstichtag                                  | 11.04.2025         |
| Wertermittlungsstichtag                            | 11.04.2025         |
| <b>Verkehrswert</b> (Abt. II nicht berücksichtigt) | <b>120.000 € *</b> |

**\* Achtung! Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden.**

## ÜBERSICHT / EXECUTIVE SUMMARY



### BEWERTUNGSOBJEKT

|                                      |                             |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Objektadresse                        | Vogelherdstraße 40          | 90766 Fürth                       |
| Ortsteil / Gemarkung                 | Hauptort / Zirndorf         |                                   |
| Gebäudeart                           | Mehrfamilienhaus            |                                   |
| Bewertungsgegenstand / Lage / MEA    | SE Nr. 33 / SO-Recht Nr. K% | Miteigentumsanteile 79,21 / 1.000 |
| Baujahr ca. / Umbau / Modernisierung | 1961                        |                                   |

### FLÄCHEN

|                              | Wohnhaus                     | Nebengebäude |
|------------------------------|------------------------------|--------------|
| Grundstücksfläche rd.        | 1.038 m <sup>2</sup>         | -            |
| Mietfläche / Ebene / Einheit | Wohnfläche 45 m <sup>2</sup> |              |
| Flurstück Nr. 1              | Fl. Nr. 522/10               |              |

### ERTRÄGE

|                         | Wohnhaus | Nebengebäude |
|-------------------------|----------|--------------|
| Vereinbarte Miete       | keine    | -            |
| Tatsächlicher Rohertrag | -        |              |

### MARKTWERT

|                                              |                                        |                                             |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Marktübliche Miete rd.                       | 8,50 €/m <sup>2</sup> exkl. Stellplatz |                                             |
| Jahres-Rohertrag (theor.) rd.                | 4.590 € p.a. gesamt                    |                                             |
| Bewirtschaftungskosten (theor.)              | 24,9 %                                 |                                             |
| Jahres-Reinertrag rd.                        | 3.448 € p.a. gesamt                    |                                             |
| Sonderwerte                                  | -                                      |                                             |
| Instandsetzungen / CapEx                     | 0.-1. Jahr: - €                        | 2.-3. Jahr: - €; 3.-10. Jahr: - €           |
| Restnutzungsdauer                            | 35 Jahre                               |                                             |
| Liegenschaftszinssatz                        | 2,15 %                                 |                                             |
| Roh-Ertragsvervielfältiger                   | 24                                     | BAR 4,2 %                                   |
| Nettoanfangsrendite (NAR)                    | 2,9 %                                  | auf Basis Marktwert / -miete; BWK n. Ansatz |
| Bodenwertanteil rd.                          | 58.000 €                               | 30,0 % (SAW)                                |
| Bodenwertanteil pro Miet-/Nutzfläche rd.     | 1.279 €/m <sup>2</sup>                 |                                             |
| Wert pro Miet-/Nutz- /Wohnfläche rd.         | 2.667 €/m <sup>2</sup> exkl. Garage    | - €/m <sup>2</sup> inkl. Stellplatz         |
| Sachwert (SAW), <i>theor. Anteil per BGF</i> | --- €                                  | - % des MAW                                 |
| Ertragswert (ERW)                            | 110.000 €                              | 100 % des MAW                               |
| Vergleichswert (VGW)                         | 120.000 €                              | 91,7 % des MAW                              |

### VERKEHRS-/MARKTWERT

**120.000 €** Abt. II nicht berücksichtigt

Wertermittlungstichtag 11.04.2025

### FAZIT

- Eigentumswohnung in gewachsener ruhiger Wohnlage im westlichen Zirndorf
- Baukonstruktion: weitestgehend in baujahres-typischer Ausführung
- Modernisierungen: Fenster, Wärmedämmung
- Außenanlagen: Anliegerwege, Stellplätze und kleinere Grünfläche
- Zustand / Instandsetzungs- / Modernisierungsbedarf: gering / bzw. nicht feststellbar
- Energieausweis liegt vor 96,2 kWh/m<sup>2</sup>a; Klasse: C / energetischer Standard: besser als durchschnittlich
- Garage/Carport/Stellplätze: So-Recht an Keller K5
- Potentiale: baulich-räumlichen Potentiale keine erkennbar, Verbesserung energetischer Eigenschaften gemäß Energieausweis
- Besonderheiten: PV-Anlage als Fremdeigentum

**BESONDERE HINWEISE: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden!** > siehe Pkt. 10.7

### SWOT

#### Stärken (strengths)

ruhige ortszentrumsnahe Lage, mit Anbindung ÖPNV, Individualverkehr

#### Schwächen (weaknesses)

Gesamtensemble / Lage

#### Chancen (opportunities)

Weitere Verbesserung energetischer Eigenschaften (Decke im KG, oberste Geschossdecke)

#### Risiken (threats)

normal, objektart-übliche Immobilienrisiken

#### Vermarktung/ Drittverwendung

Vermietbarkeit / Vermarktungsfähigkeit mittel / mittel

Drittverwendungsfähigkeit: subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben

## **Eingeschränkte Ortsbegehung / Eingeschränkte Feststellung von Befundtatsachen**

Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt werden!

Im Rahmen der Wertermittlung sind Annahmen zu treffen.

Für die nicht einsehbaren Gebäudebereiche und die Wohneinheit wird ein

- durchschnittlicher Zustand und ein
- objektart-üblicher Standard

angenommen.

## **Originale Ausfertigungen / Digitale Ausfertigungen / Verwendung**

Als Gutachten / Immobilien-Bewertung ist nur das zusammenhängende Gesamtwerk, in gebundener Papierform, mit Rundstempel, Unterschrift in originaler Ausfertigung oder digital mit Signatur gültig. Im Falle der zusätzlichen Übermittlung des Gutachtens als digitale Ausfertigung trägt dieses eine digitale Signatur auf dem Deckblatt (Seite 1). Die digitale Ausfertigung hat nur in dieser digitalen Form Gültigkeit. Die digitale Ausfertigung trägt unter Pkt. 11 keinen Rundstempel und keine handschriftliche Signatur. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung ist untersagt. Der Ausdruck der digitalen Ausfertigung hat keine Gültigkeit. Die Gültigkeit der Signatur und weitere Informationen zum Zertifikat können durch Klick auf die Signatur eingesehen werden. Herausgeber der Signatur ist das Bundesdruckerei-Unternehmen: D-Trust GmbH, Kommandantenstraße 15, 10969 Berlin.

**Der Ausdruck digitaler Ausfertigungen ist untersagt.** Ausdrucke digitaler Ausfertigungen haben keine Gültigkeit.

## **Verwendung des Gutachtens**

Das Gutachten ist Teil der Gerichtsakte und dient ausschließlich dem Zweck der Zwangsversteigerung. Die Verwendung für andere Zwecke ist ausgeschlossen.

## **Urheberrecht**

Gutachten / Immobilien-Bewertungen, Anlagen und Fotos unterliegen dem Urheberrecht.

Vervielfältigungen / Veröffentlichungen (insbesondere im **Internet** / Auszüge / Exposees etc.) sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

Karten und Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt, Copyrights:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- MAIRDUMONT GmbH und Co.KG / Falk Verlag
- GeoContent GmbH
- Gutachterausschuss / Verfasser des Grundstücksmarktberichtes
- Marktdaten des IVD
- Darstellungen des SV

## **KI**

Das Gutachten wurde ohne die Verwendung „künstlicher Intelligenz“ (KI) erstellt.

## **Hinweis zum Auszug aus dem Gutachten**

Dieser Auszug stellt nur eine Vorabinformation dar und ist nicht mit einem Gutachten gleichzustellen.

Im Falle abweichender Informationen hat die gebundene, originale Ausfertigung des Gutachtens Vorrang.

**Aussagekraft haben Beurteilungen ausschließlich im Gesamtzusammenhang des vollständigen Gutachtens.**

## Lage

### **Ortsteil / Quartier**

Das Bewertungsobjekt liegt westlich des Ortskerns von Zirndorf und ist gut an den Großraum und den überregionalen Verkehr angebunden. Das Bewertungsobjekt liegt gut eingebunden im Quartier bzw. im Bodenrichtwertgebiet. Die Bebauung im Quartier ist durch Wohnbebauung, im direkten Umfeld durch ähnliche Baukörper geprägt. Insgesamt ist die Lage als unterhalb der mittleren Lage innerhalb Zirndorfs einzuschätzen. Innerhalb des Quartiers variiert die Lagequalität eher gering.

### Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmbeeinträchtigungen feststellbar.

### **Beurteilung der Lage**

Verkehrsanbindung – gute Anbindung den ÖPNV / gut an überregionalen Individual-Verkehr.

Nachbarschaft – ausgeglichen, homogene Bebauung

Wohnlage – mittel, innerhalb des Ortes

Geschäftslage – Wohnobjekt / keine Geschäftslage

Umwelteinflüsse – zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren keine besonderen Lärmemissionen feststellbar.

Demographische Entwicklung – Bevölkerungszuwachs, höhere Altersstruktur zunehmend.

Die Lage wird insgesamt als– **gering unterhalb mittel** – beurteilt.

## Grundstück/e

### **Flurstück**

Nutzung / Funktion

Erschließung

Form

Breite / Tiefen

(nach Flurkarte bzw. Bayern Atlas)

Fläche gemäß Grundbuch

Geländeoberkante

Gefälle / Topographie

Boden- / Baugrundverhältnisse

Hochwasser / ZÜRS GK 1 – 4

Überschwemmungsgebiet

Einfriedung

Freiflächen

Sonstiges

### **Nr. 522/10**

Wohnbaufläche

von Norden von der Vogelherdstraße nachfolgend über Anliegerweg

von Süden zum Hauseingang

näherungsweise rechteckig

Tiefe (Nordost-Südwest-Achse) ca. 25 m im Mittel

Breite (Nordwest-Südost-Achse) ca. 41 m im Mittel

1.038 m<sup>2</sup>

Hauseingang auf Straßenniveau (Anlieger)

augenscheinlich Gefälle um 3 m

von Süd nach Nord als Hang nördlichen Bereich

es liegen keine Informationen vor, lokal / übliche Verhältnisse werden angenommen

keine Hochwassergefahrenfläche / GK 1

nicht im Einflussbereich eines amtl. festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Hecken, Stützmauern

Anliegerweg asphaltiert, Vorbereich Haus mit Werksteinpflaster,

Rasenflächen, Hecken

-

## **Bauwerk/e**

### **Hinweis:**

Die nachfolgenden Beschreibungen beziehen sich im Wesentlichen auf die beim Ortstermin begehbaren Bereiche.

|                                      |                                               |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Auf dem Grundstück befindet/en sich: | <b>Nr. 522/10</b>                             |
| Entstehung / Historie / BJ ca.       | ein Mehrfamilienhaus                          |
| Pläne / Bescheide / sonstige         | 1961 (gemäß Auskunft)                         |
| Genehmigungsbescheid                 | Pläne 1960                                    |
| Baubeginnsanzeige                    | -                                             |
| Bauabnahme                           | -                                             |
| An- / Umbauten (Wesentliches)        | -                                             |
| Modernisierung/en                    | - erkennbar Fenster, Wärmedämmung der Fassade |

|                    |                                 |
|--------------------|---------------------------------|
| Lage im Grundstück | in nördlicher Grundstückshälfte |
| Grenzbebauung      | -                               |

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b><u>Zugang Bewertungsobjekt</u></b> | von Süden |
|---------------------------------------|-----------|

### **Gebäudetypologie -Wohnhaus**

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Gebäude-Art/en          | Mehrfamilienhaus                                 |
| Baukörper-Typ           | KG, EG, 1. -2. OG, Dach                          |
| städtebaulich ca.       | E+2+D                                            |
| Grundriss-Typ           | 2.Spänner mit Laubengang und jeweils 2 Wohnungen |
| Dachform                | Satteldach                                       |
| Dachaufbauten           | -                                                |
| Terrasse/n, Balkon/e    | -                                                |
| Freisitz / Wintergarten | -                                                |
| Vertikale Erschließung  | Treppenhaus                                      |
| Interne Erschließung    | Laubengang                                       |
| Personenaufzug/Hilfen   | -                                                |

### **Baukonstruktion**

(soweit gegeben: gemäß Plandarstellung bzw. Baubeschreibung oder Auskunft)

#### **Wohnhaus**

|                               |                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise                      | Massivbauweise, Stahlbeton / Mauerwerk                                 |
| Geschossdecke über KG.        | Stahlbeton oder Fertigteile                                            |
| Geschossdecke/n über EG/DG/SP | Stahlbeton oder Fertigteile                                            |
| Tragfähigkeit                 | unbekannt / objektart- und baujahresüblich                             |
| Dacheindeckung / -abdichtung  | Pfanne                                                                 |
| Dachaufbau                    | -                                                                      |
| Ver-/Bekleidungen /           | -                                                                      |
| Verblechungen / ggf. Gaupen   | augenscheinlich verzinkt                                               |
| Dachrinnen / Fallleitung      | augenscheinlich verzinkt                                               |
| Fassade                       | Putz, gestrichen, Wärmedämmung                                         |
| Fenster                       | Holz und Kunststoff 2-fach Isolierverglasung                           |
| Verdunklung/Blendschutz       | Rollos, Kunststoff                                                     |
| Innenwände                    | gemäß Plandarstellung überwiegend Mauerwerk                            |
| Hauseingangstüre              | Holz, mit Dekorglas                                                    |
| Vordach                       | -                                                                      |
| Freianlagen                   | Werksteinverbundpflaster                                               |
| Außentreppe zum Hauseingang   | -                                                                      |
| Treppen-/ haus/- raum         | Wände Putz gestrichen, Treppen Stein bzw. Beton, Podest Keramikfliesen |
| Sonstiges                     | -                                                                      |

### **Technische Gebäudeausrüstung (TGA)**

|                                |                                            |
|--------------------------------|--------------------------------------------|
| Wasserversorgung               | öffentlich                                 |
| Stromversorgung                | öffentlich                                 |
| Elektroverteiler/-Installation | unbekannt                                  |
| Heizung                        | Zentralheizung                             |
| Heizungsbrenner/ -kessel       | gemäß Angabe BJ ca. 2016                   |
| Brennstoff / Energieträger     | Erdgas                                     |
| Tank                           | -                                          |
| Warmwasserspeicher             | unbekannt                                  |
| Wärmeverteilung                | unbekannt                                  |
| Warmwasserversorgung           | unbekannt                                  |
| Lüftungs-/Klimaanlage          | -                                          |
| Anlagen regenerativer Energien | PV zur Fremdnutzung (Eintragungen Abt. II) |
| Informationstechnik            | -                                          |
| Internetanbindung / DSL        | unbekannt                                  |
| Rauchmelder                    | unbekannt                                  |
| Sprinkler- /Brandmeldeanlage   | -                                          |
| Aufzüge / Hebe- / Krananlagen  | -                                          |
| Sonstiges                      | -                                          |

### **Beurteilung Gebäude**

Das Gebäude wurde weitestgehend in objektart-typischer Bauweise der 1960er Jahre erstellt.  
Das Gebäude befindet sich überwiegend in baultersgemäßem Zustand.

### **Beurteilung der Wohn- /Einheit**

Zu Beschaffenheit und Zustand kann mangels Besichtigung vom SV keine Aussage getroffen.  
Der Zustand wird als baultersgemäß angenommen.

### **Energieausweis / Energieeffizienz**

|                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Typ                            | <b>Verbrauchsausweis</b> |
| End-Energiebedarf des Gebäudes | <b>96,2 kWh/m² a</b>     |
| Klasse                         | <b>C</b>                 |

### **Instandsetzungskosten**

Für die oben genannten Baumängel bzw. -Schäden im Sinne der besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmale (BoG), gemäß ImmoWertV ('21) § 8 (3), wird bei der Wertermittlung ein marktrelevanter Ansatz berücksichtigt in Höhe von:

**aufgrund nicht möglicher Innenbegehung nicht ermittelter**

### **Mietverhältnisse**

unbekannt / nach gegebenem Sachverhalt nicht vermietet

## **WEG-Verwaltung**

Nachfolgende Auskünfte wurde erteilt durch:

RT Hausverwaltung GmbH  
Nürnberger Str. 29a  
90513 Zirndorf  
Telefon: 0911 – 59 0 59 111  
Fax: 0911 – 59 0 59 118

Es wurden übermittelt:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| - Protokolle Eigentümerversammlungen | 2022, 2023, 2024 |
| - Wirtschaftspläne / Abrechnungen    | 2024, 2025, 2026 |
| - Energieausweis                     | Bedarfsausweis   |
| - Fragebogen des Sachverständigen    | beantwortet      |

Hieraus waren folgende wesentliche Informationen zu entnehmen:

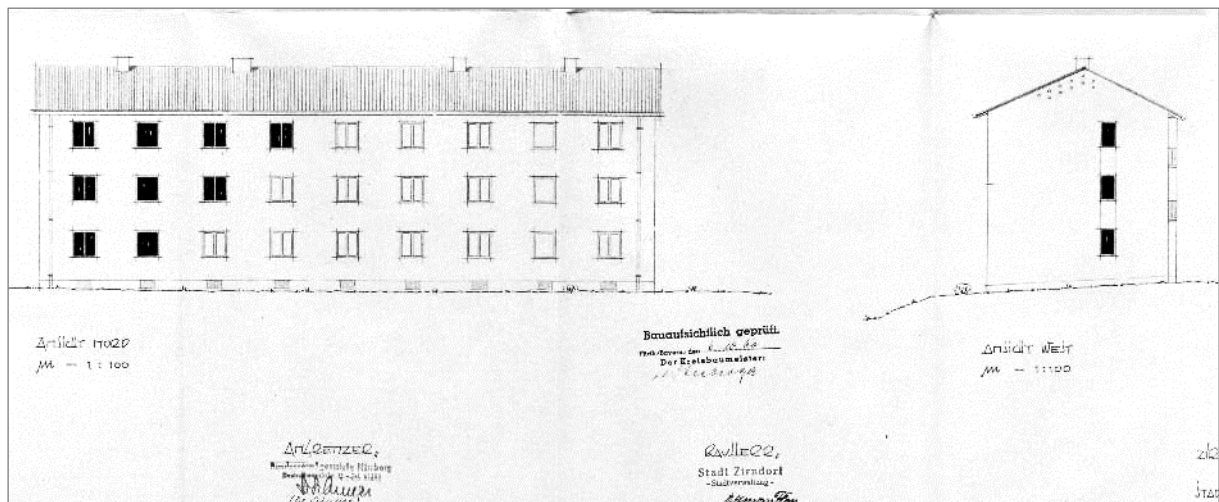
|                                                      |                                                                     |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 1. Wirtschaftspläne:                                 | 3                                                                   |
| 2. Rücklage der Eigentümergemeinschaft zum           | 31.12.2024: 12.065,10 €                                             |
| 3. Protokolle Eigentümerversammlungen                | 3                                                                   |
| Wertrelevante Eigentümerbeschlüsse (Auszug):         | nein                                                                |
| 4. Sonderumlagen beschlossen:                        | nein                                                                |
| weitere bekannte Schäden                             | -                                                                   |
| bzw. außerhalb Protokolls:                           | -                                                                   |
| 5. Erträge aus dem Gemeinschaftseigentum:            | -                                                                   |
| 6. Rückstände des Eigentümers                        | Abrechnungen 2020 – 2024: 6.619,34 €<br>Hausgeld 01-05/2025 1.110 € |
| 7. Bestehen neue Mängel außerhalb der Protokolle?    | nein                                                                |
| 8. Höhe des Hausgeldes:                              | 222,00 €/ Monat (inkl. Heizkosten)                                  |
| 9. Gebäudeversicherung:                              | besteht                                                             |
| 10. Baujahr                                          | 1961                                                                |
| 11. Lage der Einheit im Gebäude                      | -                                                                   |
| 12. Anzahl der Zimmer / Wohnfläche                   | 45,17 m <sup>2</sup>                                                |
| 13. Energieausweis:                                  | 96,1 kWh/m <sup>2</sup> a<br>gültig bis 16.07.2028                  |
| 14. Beheizung                                        | Erdgas                                                              |
| 16. Objekt ist vermietet ja/nein                     | nein                                                                |
| 17. Vergleichsmieten im Objekt                       | -                                                                   |
| 18. Kontaminationen/gesundheitsgefährd. Materialien: | -                                                                   |
| 19. Adresse des Schornsteinfegermeisters:            | -                                                                   |

## **Auskunft des Schornsteinfegermeisters vom --.--.----**

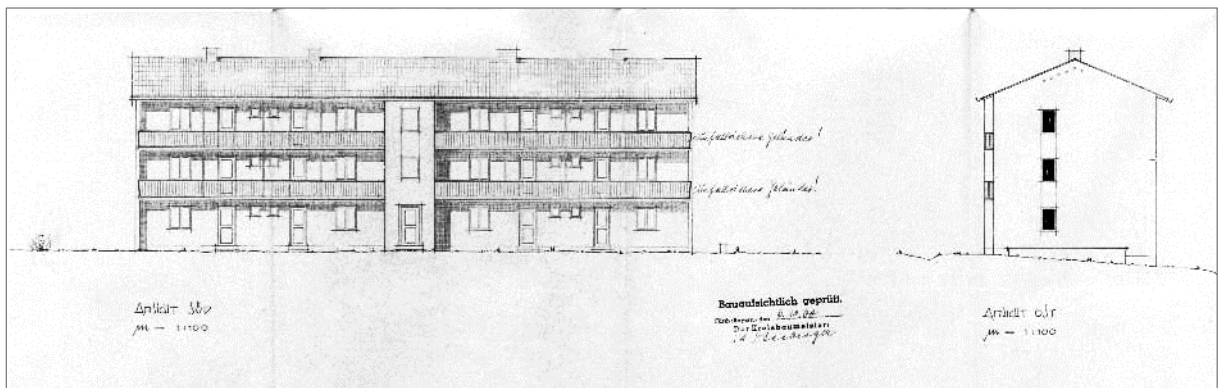
Mathias Völkner  
Kapsdorf 38  
91183 Abenberg  
Tel.: 09178 / 996288  
Email: voelkner.mt-online.de

Hinweise: Die Angaben wurden nicht überprüft.

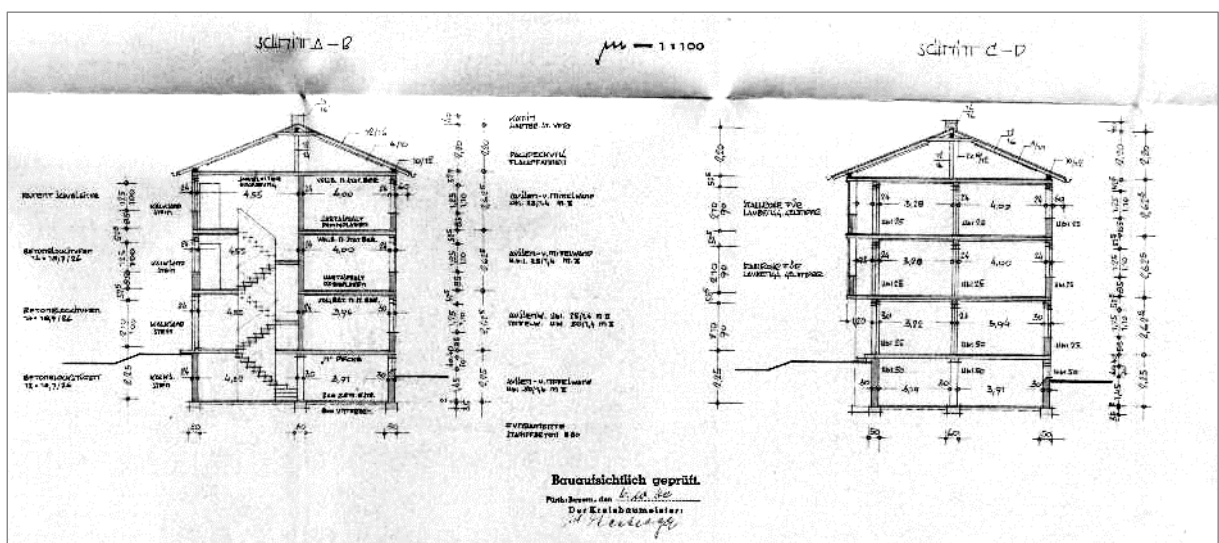
**PLÄNE** Plan Staatsarchiv 1960 - kein Originalmaßstab !



**ANSICHT Nord und West**



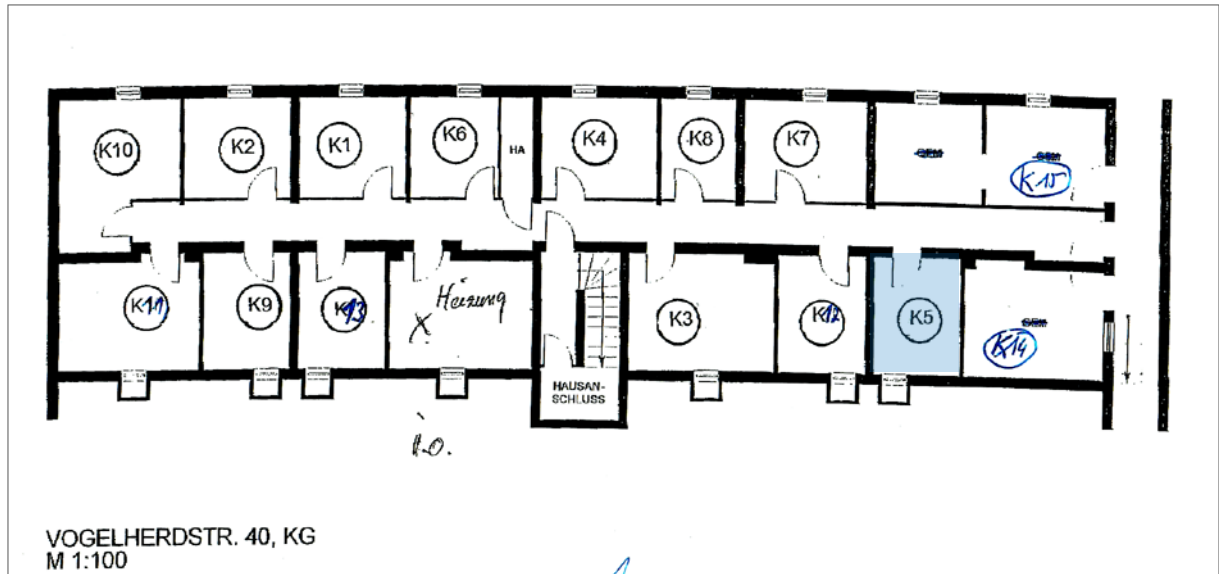
**ANSICHT Süd und Ost**



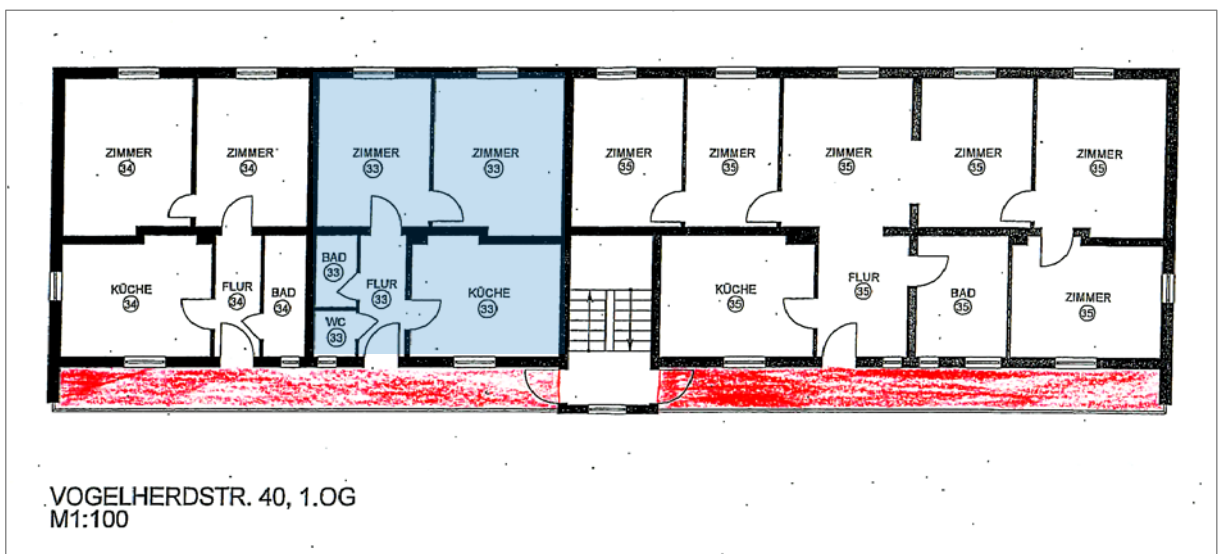
**SCHNITT**



**PLÄNE** Plan **Teilungserklärung** - kein Originalmaßstab !



**Keller Nr. K 5**



## ENERGIEAUSWEIS

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

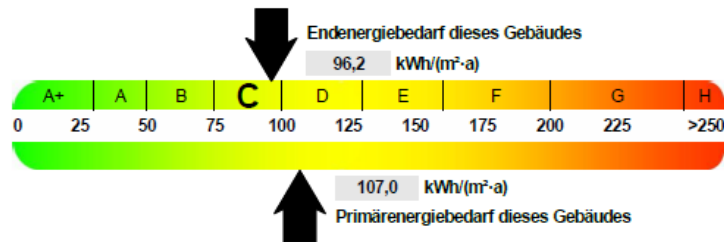
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-002044211

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 24,1 kg/(m<sup>2</sup>-a)



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 107,0 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert 81,0 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert 0,58 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 § 3 Absatz 5 EnEV

☒ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

### 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>

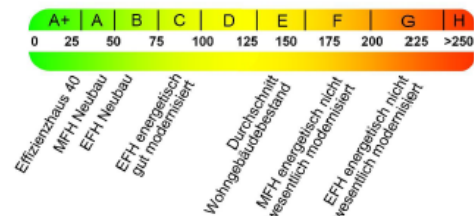
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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 H<sub>T</sub><sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>-K)

### Vergleichswerte Endenergie



7

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

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

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-002044211

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   | Allgemein              | Beleuchtung - Austausch bestehender Leuchtsysteme gegen LED- Technik | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 2   | Dach                   | Oberste Geschossdecke - Dämmung nach Maßgabe der EnEV                | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 3   | Keller                 | Kellerdecke - Dämmung zum unbeheizten Bereich nach Maßgabe der EnEV  | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 4   | Heizung                | Heizflächenregelung - Einbau elektronisch geregelter Thermostate     | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                      |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                      |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                                                      |                                             |                                     |                              |                                                             |

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

Dipl.-Ing. Andreas Terfoort, Ingenieurbüro Terfoort  
Leopoldtaler Straße 9, 32805 Horn-Bad Meinberg

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

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

## FOTODOKUMENTATION



Abbildung 1 Ansicht von **Südosten**

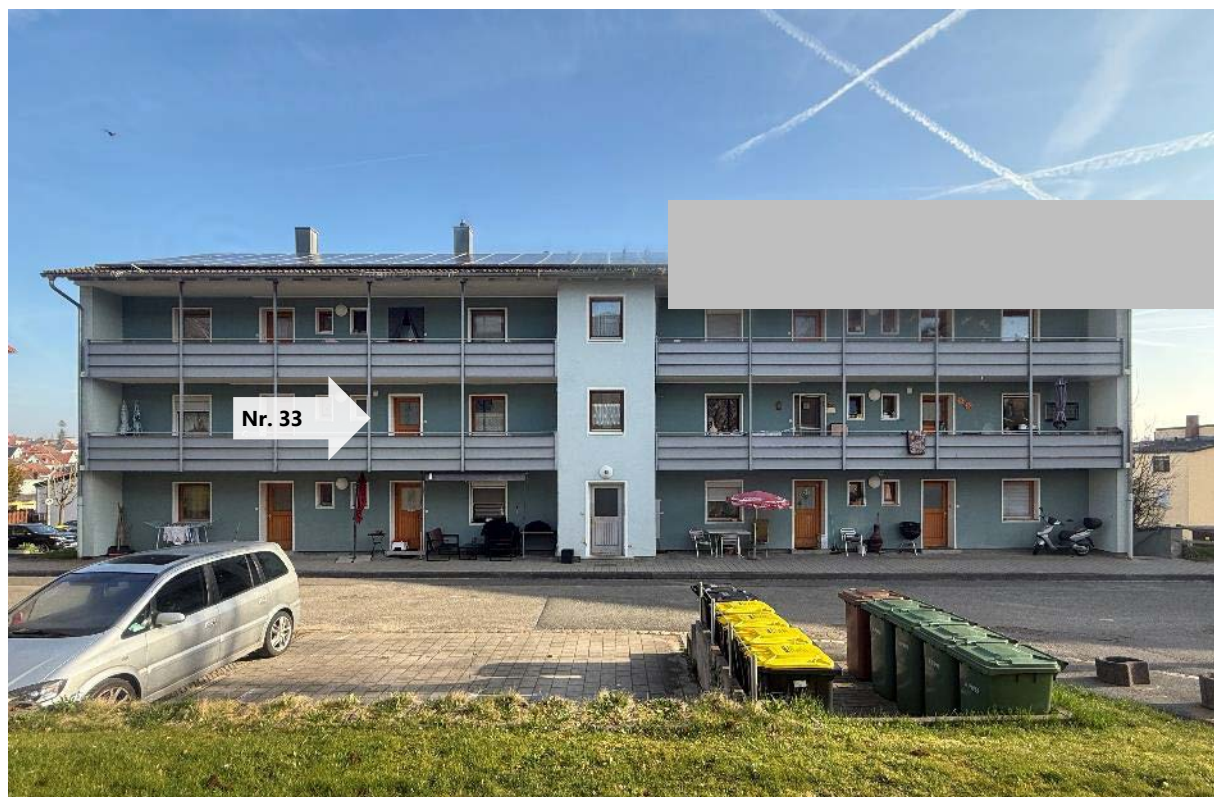


Abbildung 2 Ansicht von **Süden**



Abbildung 3 Ansicht von **Westen**



Abbildung 4 Ansicht von **Süden / Hauseingang**



Abbildung 5 **Treppenhaus**



Abbildung 6 **KG Kellerflur**



Abbildung 7 **1.OG - Laubengang**

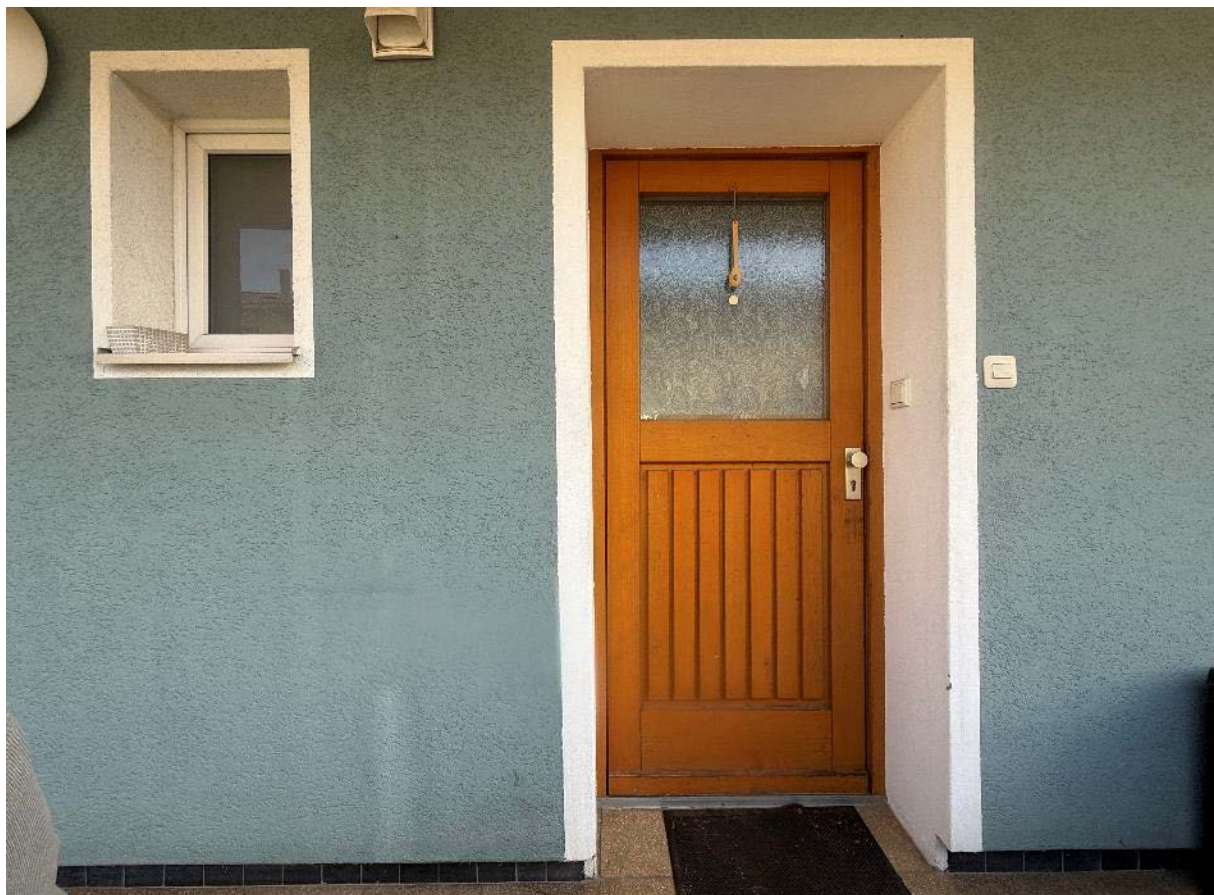


Abbildung 8 **Wohnungstüre Wohnung Nr. 33**



Abbildung 9 **Wohnung Nr. 33 – Küchen -Einblick von außen durch Fenster**