

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 5 von 18



09 Angermaierstr. 53, Ostansicht mit Zufahrt zum Hof



10 Angermaierstr. 53, Südsicht, Bewertungswohnung rot markiert

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 6 von 18



11 Angermaierstr. 53, Südwestansicht mit Blick auf das Garagendach, Bewertungswohnung rot markiert



12 Angermaierstr. 53, Hauseingang

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 7 von 18



13 Angermaierstr. 53, vermooste Eingangstrepfen, Verfärbungen an der Fassade



14 Angermaierstr. 53, Blick von innen auf die Hauseingangstüre

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 8 von 18



15 Angermaierstr. 53, Beispiel gesprungene Fliesen im Hauseingangsbereich



16 Angermaierstr. 53, EG, Hausflur, Blick nach Westen

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 9 von 18



17 Angermaierstr. 53, EG, Aufzug Baujahr 2018



18 Angermaierstr. 53, EG, Hausflur, Blick nach Osten

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 10 von 18



19 Angermaierstr. 53, 3. OG, Blick nach Osten



20 Angermaierstr. 53, 3. OG, Blick nach Westen, der Zugang zur Bewertungswohnung ist rot markiert

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 11 von 18



21 Angermaierstr. 53, 3. OG, Wohnungstür der Bewertungswohnung Nr. 19



22 Angermaierstr. 53, KG, Hausflur, Blick Richtung Osten

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 12 von 18



23 Angermaierstr. 53, KG, Hausflur, Blick Richtung Westen



24 Angermaierstr. 53, KG, Beispiel beschädigte Isolierung Rohre

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 13 von 18



25 Angermaierstr. 53, KG, Hausflur, Elektrik



26 Angermaierstr. 53, KG, Fahrradkeller

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 14 von 18



27 Angermaierstr. 53, KG, Flur zum Kellerabteil Nr. 3c der Bewertungswohnung



28 Angermaierstr. 53, KG, Bewertungsabteil Nr. 3c

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 15 von 18



29 Angermaierstr. 53, Mülltonnenraum, Wasserschaden an Süd- und Westwand



30 Angermaierstr. 53, Mülltonnenraum außen, Nässe im Perimeterbereich

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 16 von 18



31 Angermaierstr. 53, Südfassade, Beispiel Nässe am Balkon der Bewertungswohnung, Beispiel abgebrochene Brüstung (Wohnung unter Bewertungswohnung)



32 Angermaierstr. 53, Südfassade, Beispiel Risse an Balkonen

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 17 von 18



33 Angermaierstr. 53, Hof, beschädigte Teerdecke



34 Angermaierstr. 53, Risse, Vermoosung, Putzabplatzungen in der Böschungsmauer zur Angermaierstraße

Anlage 7: Fotodokumentation am Wertermittlungsstichtag (16.07.2024)

Seite 18 von 18



35 Angermaierstr. 53, Vermoosung und Verfärbungen an Böschungsmauer zur Angermaierstr.



36 Garage, Blick auf die Ostfassade mit Zugangstor, verbogenes Lüftungsgitter und Nässe Spuren im unteren Drittel der Wand

Anlage 8: Energieausweis

Seite 1 von 3



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 20.08.2028

Registriernummer²⁾ BY-2018-002133892
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebaudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Angermaierstr. 53, 85356 Freising		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2013		
Anzahl Wohnungen	41		
Gebäudenutzfläche (A _n)	3344,16 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (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 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
XXX

20.08.2018
Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) 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. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen
AF-Nr.: 2010000294839

EA-Nr.: 0079001001708180001179595

Anlage 8: Energieausweis

Seite 2 von 3



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

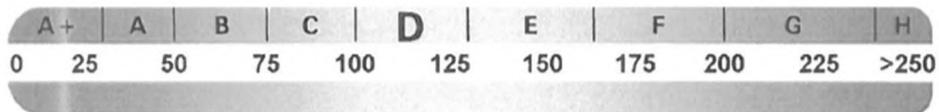
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer²⁾ BY-2018-002133892
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

112 kWh/(m²·a)



124 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

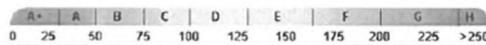
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

112 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	287.759		287.759	1,03
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	299.632		299.632	0,99
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	340.856		340.856	0,98
01.01.15	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	200.650	200.650		

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung 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 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AF-Nr.: 2010000294839

EA-Nr.: 0079001001708180001179595

Anlage 8: Energieausweis

Seite 3 von 3



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013**Erläuterungen**
 Registriernummer²⁾ BY-2018-002133892
 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...")
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 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. 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 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 differenzieren, 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 Endenergiebedarf 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

AF-Nr.: 201000294839

EA-Nr.: 0079001001708180001179595