

# Exposé

## Bürofläche in Ingolstadt

**Atelier Gewerbeeinheit/ Wohnnutzung mit Galerie, Kellerräumen, Terasse und Grünfläche**



Objekt-Nr. OM-181104

### Bürofläche

Vermietung: **2.000 € + NK**

Münchener Straße 113  
85051 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

|                   |            |                    |                       |
|-------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1993       | Zustand            | gepflegt              |
| Etagen            | 2          | Etage              | Erdgeschoss           |
| Energieträger     | Gas        | Büro-/Praxisfläche | 218,30 m <sup>2</sup> |
| Summe Nebenkosten | 600 €      | Gesamtfläche       | 314,47 m <sup>2</sup> |
| Mietsicherheit    | 7.140 €    | Stellplätze        | 3                     |
| Übernahme         | ab Datum   | Heizung            | Zentralheizung        |
| Übernahmedatum    | 01.12.2025 |                    |                       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese äußerst hellen Räumlichkeiten mit ca. 218 m<sup>2</sup> befinden sich im Erdgeschoss eines Wohn- und Gewerbegebäudes in sehr zentraler Lage in Ingolstadt. Die Flächen sind für Büro- oder büroähnliche Nutzungen konzipiert können aber auch als Wohnnutzung umgestaltet werden. Der Haupteingang der erdgeschossigen Bürofläche ist über eine großzügige Frontverglasung von der Münchener Straße aus zugänglich. Von dieser Ebene aus sind eine WC-Anlage, die Galerieebene sowie das Souterrain über die offene Geschosstreppe erreichbar.

Die Galerieebene zeichnet sich durch die Sichtverbindung zur Erdgeschossfläche und zum Souterrain aus und verfügt zudem über Fensteröffnungen zur Münchener Straße sowie zur Hofterrasse. Das Souterrain besticht durch den hohen, lichtdurchfluteten Luftraum und den hochwertigen Natursteinbodenbelag. Von hier aus gelangen Sie in ein großzügiges Duschbad, ein weiteres WC sowie zu den beiden Kellerräumen.

Im Westen sorgt eine große Verglasung für Sicht-, Lichtverbindung und Zugang zu den Terrassen sowie den Grünflächen im Innenhof. Zudem werden drei Außenstellplätze auf dem Nachbargrundstück geduldet und stehen der Mieteinheit zur Verfügung.

Der Vermieter richtet vor Mietbeginn die Immobilie in Abstimmung mit dem Interessenten her. Mieterseitige besondere Wünsche werden auf den Mietpreis umgelegt.

## Ausstattung

Aufgrund das ein Selbstausbau erforderlich ist, kann die Ausstattung vom Mieter noch angepasst bzw. verbessert werden. Im UG ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Kühlen und Heizen der Flächen erfolgen über Deckengeräte bzw. Heizkörpern.

Die Terrasse hat einen Bangkirai-Terrassenholzboden.

Auflistung der Austattungsmerkmale

- 3 Ebenen
- Luftraum Galerie
- klimatisiert
- Fußbodenheizung
- großflächige Verglasung
- einstellbare Sicht- und Blendschutz Lamellen Innen
- WC im Erdgeschoss
- Carrara-Marmor Boden und Wandbelag im Souterrain
- Vollbad im Souterrain
- WC im Souterrain
- Küchenanschluss im Souterrain
- Hofterrasse und kleiner Gartenbereich

### Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Miete wird als Pauschalmiete erhoben.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in Ingolstadt-Süd an der Münchener Straße. Das Stadtzentrum sowie das Gewerbegebiet sind in wenigen Minuten erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage und die Nähe zum Hauptbahnhof, von dem aus Busse und Bahnen in alle Richtungen verkehren. Die Autobahnauffahrten Ingolstadt-Süd und Manching zur Bundesautobahn A9 sind ebenfalls innerhalb von ca. 10 Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das Verkehrsnetz gewährleistet.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch Strom | 19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)  |
| Endenergieverbrauch Wärme | 184,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |

## Exposé - Galerie



Büroraum Eingang Straße

# Exposé - Galerie



Büroraum Eingang Straße



Büroraum Eingang Straße

# Exposé - Galerie



Büroraum Eingang Straße



WC EG

# Exposé - Galerie



Galerie und Luftraum



Galerie und Luftraum

# Exposé - Galerie



Galerie und Luftraum



Galerie

# Exposé - Galerie

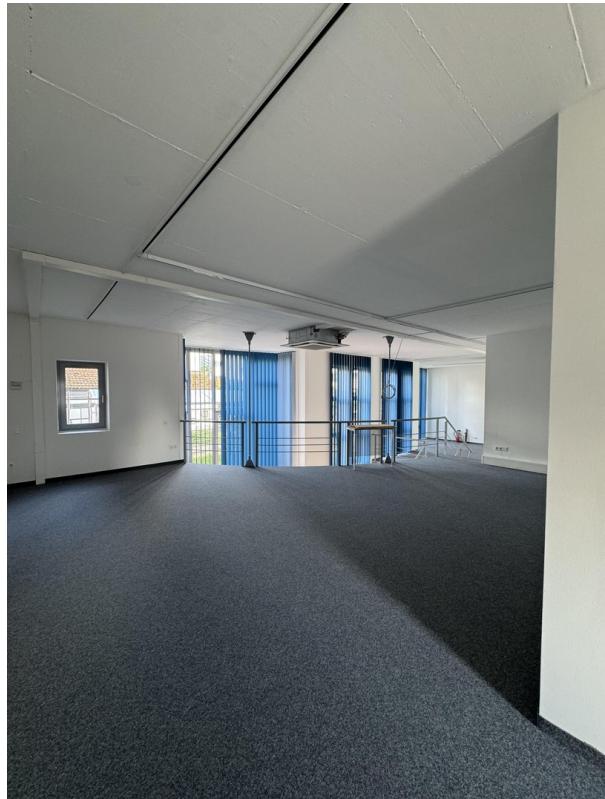


Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie



Souterrain Fläche

# Exposé - Galerie

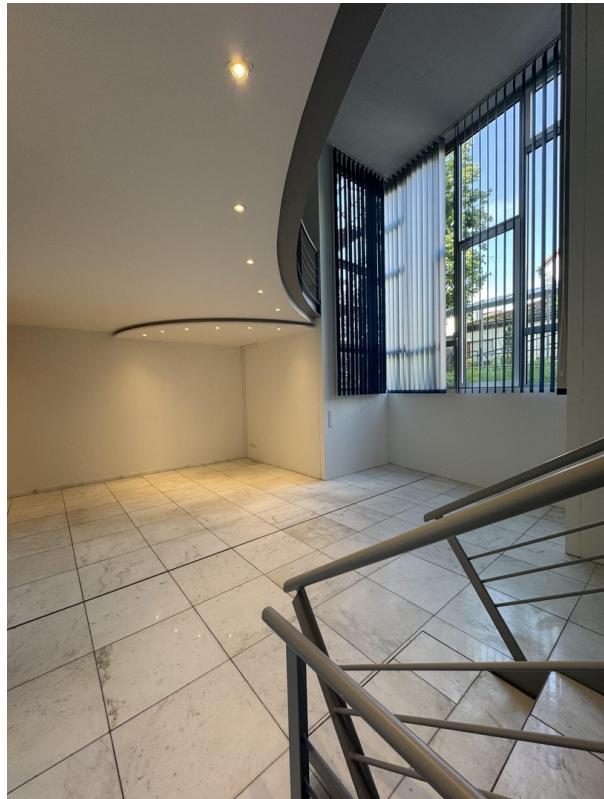


Souterrain Fläche



Souterrain Fläche

# Exposé - Galerie



Souterrain Fläche



Souterrain Fläche

# Exposé - Galerie



WC Souterrain



Bad Souterrain

# Exposé - Galerie

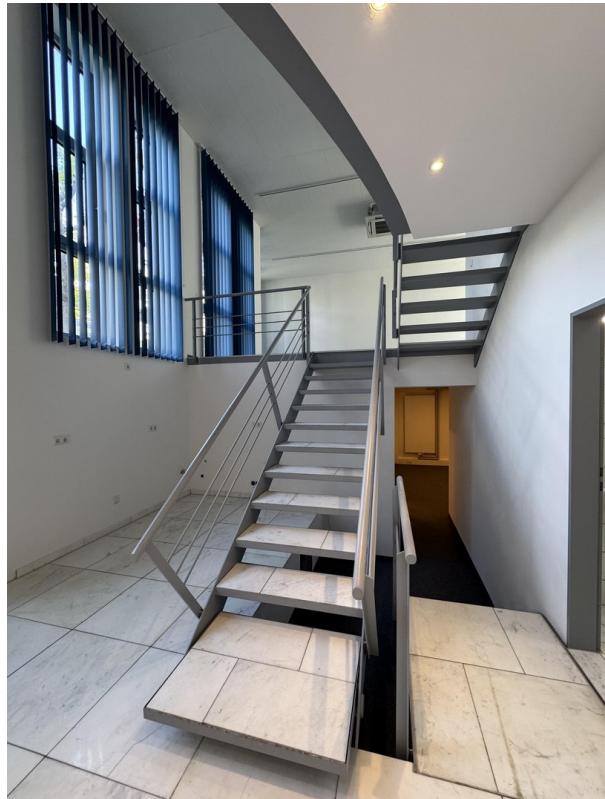


Bad Souterrain

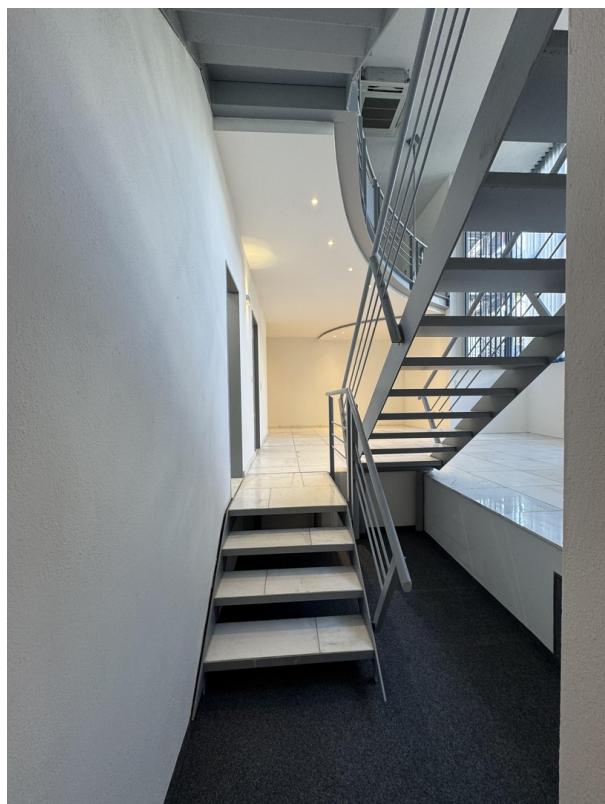


Bad Souterrain

# Exposé - Galerie



Souterrain Treppe EG



UG Treppe Souterrain

# Exposé - Galerie



UG Fläche



UG Fläche

# Exposé - Galerie



UG Raum



SoMO Innenhoffläche

# Exposé - Galerie



SoMO Innenhoffläche

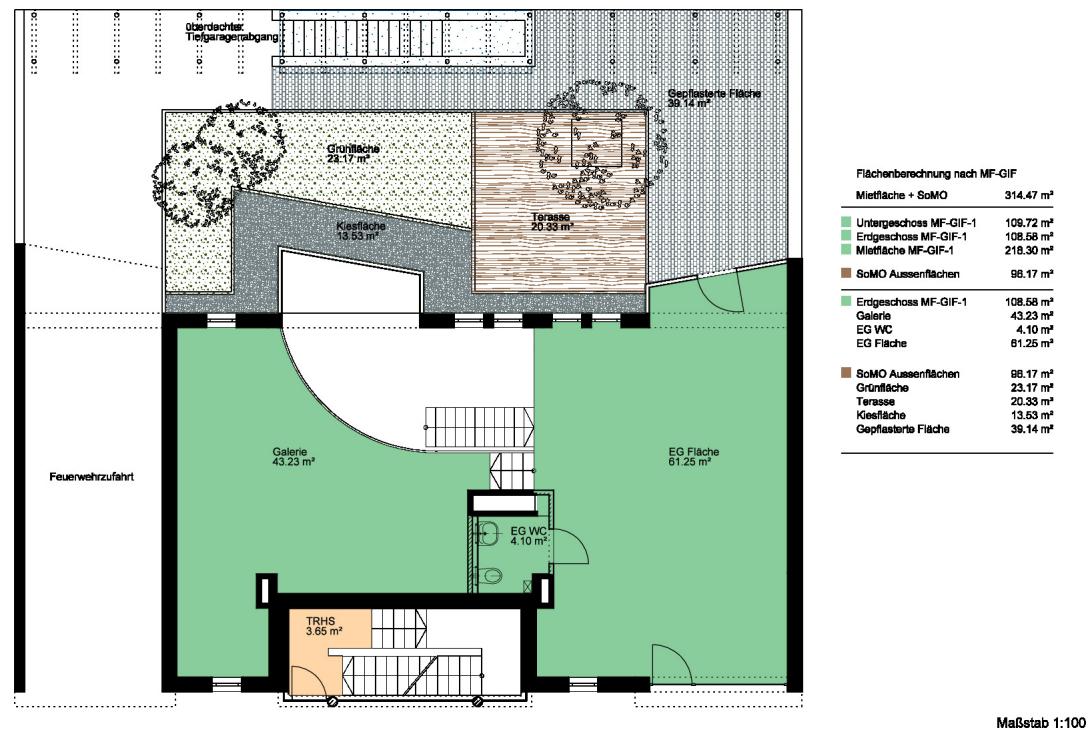


Aussenstellplätze

# Exposé - Grundrisse

Gewerbeobjekt Münchener Straße 113, Ingolstadt 85051

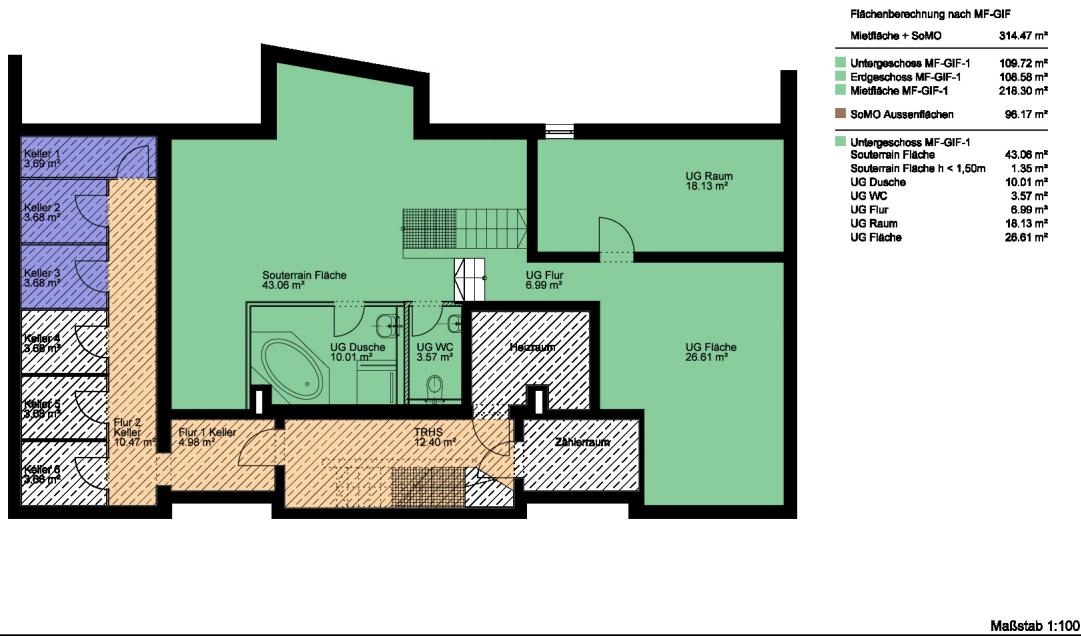
Grundriss Erdgeschoss mit Flächenrechnung (nach MF-Gf)



# Exposé - Grundrisse

Gewerbeobjekt Münchener Straße 113, Ingolstadt 85051

Grundriss Untergeschoss mit Flächenberechnung (nach MF-GfF)



# **Exposé - Anhänge**

1. Energieausweis
2. Mietkalkulation (MF-GIF)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 14.11.2029

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002965516

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

1

## Gebäude

|   |  |   |   |       |
|---|--|---|---|-------|
| Gebäudetyp  | Sonstiges  |   |   |       |
| Adresse   | Münchener Str. 113, 85051 Ingolstadt                   |   |   |       |
| Gebäudeteil   | Gesamtgebäude  |   |   |       |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1993   |   |   |       |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2002   |   |   |       |
| Anzahl Wohnungen  | 8  |   |   |       |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 812 m <sup>2</sup>                                     | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |   |       |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas H, Strom  |   |   |       |
| Erneuerbare Energien  | Art:   | keine   | Verwendung:                                     | keine |
| 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<br>(Änderung/Erweiterung)               | <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) |       |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> 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 (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Dipl. Ing. Architekt VFA / BDB  
Franz Madl  
Erni-Singerl-Str. 2b  
85053 Ingolstadt

15.11.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

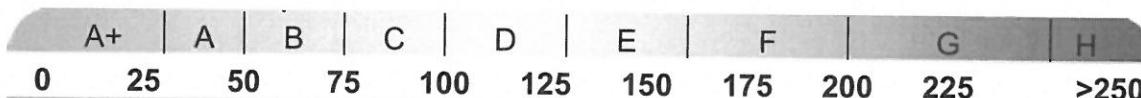
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002965516  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>

kg/(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 $H_T$

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 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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)



### 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.

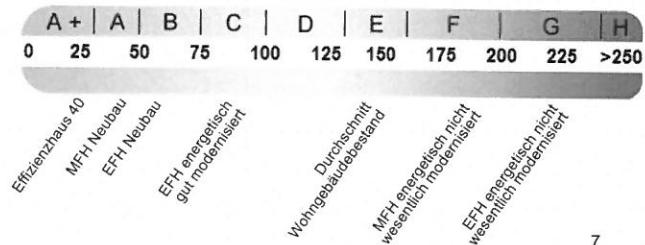
Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf:

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle  $H_T$ :

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 ( $A_N$ ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

<sup>3</sup> freiwillige  
<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 <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002965516

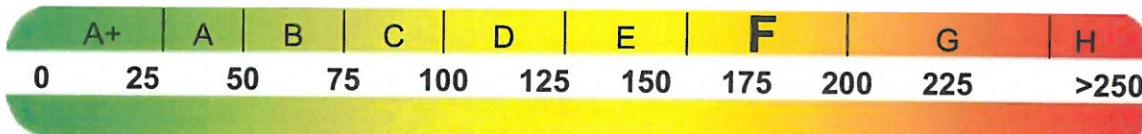
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

184 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



202 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

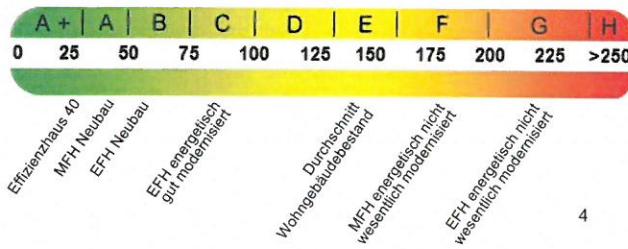
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

184 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum<br>von | bis        | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|-----------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| 01.10.2016      | 30.09.2017 | Erdgas H                   | 1,1                           | 107627                    | 21646                         | 85981                   | 1,06             |
| 01.10.2017      | 30.09.2018 | Erdgas H                   | 1,1                           | 115253                    | 21646                         | 93607                   | 1,06             |
| 01.10.2018      | 30.09.2019 | Erdgas H                   | 1,1                           | 115050                    | 21646                         | 93404                   | 1,06             |
| 01.10.2016      | 30.09.2019 | Leerstandszuschlag         | 1,1                           | 14951                     |                               | 14951                   |                  |
| 01.10.2016      | 30.09.2019 | Leerstandszuschlag         | 1,1                           | 12636                     | 12636                         |                         |                  |
| 01.10.2015      | 30.09.2019 | Warmwasserzuschlag         | 1,1                           | 64982                     | 64982                         |                         |                  |

### 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 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2019-002965516

(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<br>in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme       | (freiwillige Angaben)<br>geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
|--------------------------|--|--|--|--------------------------|---|---|
| 1                        | Dach                                       | Dach sanieren da teilweise undicht und Wasserableitung nicht funktioniert sowie dämmen | <input checked="" type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> |   |   |
| 2                        | Fenster                                    | Fenster entweder komplett erneuern oder defekte teile austauschen bzw. streichen       | <input checked="" type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> |   |   |
| 3                        | Lüftung                                    | Lüftung EG erneuern  | <input checked="" type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> |   |   |
| 4                        | Dachfenster                                | ebenfalls austauschen oder sanieren  | <input checked="" type="checkbox"/>                      | <input type="checkbox"/> |   |   |
| 5                        | Außenwand gg. Außenluft                    | dämmen oder Mindestinstandsetzung  | <input checked="" 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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

### 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

5

## Erläuterungen

### 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: H<sub>T'</sub>). 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: Gleches 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

|         |                                   |       |            |
|---------|-----------------------------------|-------|------------|
| Projekt | Vermietung Münchener Straße 113   |       |            |
| Titel   | Mietflächenberechnung nach MF-GIF | Datum | 03.06.2025 |
| Bauherr | -                                 | OW    | 2953764    |

#### Flächenberechnung Gewerbeeinheit

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Souterrain Fläche        | 43,06 m <sup>2</sup>  |
| Souterrain Fläche h<1,50 | 1,35 m <sup>2</sup>   |
| UG Dusche                | 10,01 m <sup>2</sup>  |
| UG WC                    | 3,57 m <sup>2</sup>   |
| UG Flur                  | 6,99 m <sup>2</sup>   |
| UG Raum                  | 18,13 m <sup>2</sup>  |
| UG Fläche                | 26,61 m <sup>2</sup>  |
| Untergeschoss MF-GIF-1   | 109,72 m <sup>2</sup> |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Galerie              | 43,23 m <sup>2</sup>  |
| EG WC                | 4,10 m <sup>2</sup>   |
| EG Fläche            | 61,25 m <sup>2</sup>  |
| Erdgeschoss MF-GIF-1 | 108,58 m <sup>2</sup> |

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Mietfläche nach MF-GIF</b> | <b>218,30 m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------|-----------------------------|

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Grünfläche          | 23,17 m <sup>2</sup> |
| Terasse             | 20,33 m <sup>2</sup> |
| Kiesfläche          | 13,53 m <sup>2</sup> |
| gepflasterte Fläche | 39,14 m <sup>2</sup> |
| Sondermietobjekt    | 96,17 m <sup>2</sup> |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Sondermietobjekt Fläche nach MF-GIF</b> | <b>96,17 m<sup>2</sup></b> |
|--|----------------------------|

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| <b>Mietfläche + Sondermietobjektfläche</b> | <b>314,47 m<sup>2</sup></b> |
|--|-----------------------------|

|  |                       | <b>netto</b>         | <b>brutto</b>         |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Kaltmiete pro m <sup>2</sup>                   | 8,50 €/m <sup>2</sup> | Kaltmiete            | 1.855,55 € 2.208,10 € |
| Kaltmiete Sondermietobjekt pro m <sup>2</sup>  | 1,51 €/m <sup>2</sup> | Kaltmiete SoMO       | 145,22 € 172,81 €     |
| Stellplätze Aussen (Duldung Nachbargrundstück) | 0,00 €/STP            | 3 X Stellplatz Außen | 0,00 € 0,00 €         |

|                                |  |                               |                   |
|--------------------------------|--|-------------------------------|-------------------|
| Gesamt Kaltmiete Netto         |  | <b>Gesamt Kaltmiete Netto</b> | <b>2.000,00 €</b> |
|                                |  | 19% USt.                      | 380,00 €          |
| <b>Gesamt Kaltmiete Brutto</b> |  |                               | <b>2.380,00 €</b> |

|                           |          |                          |                 |
|---------------------------|----------|--------------------------|-----------------|
| Nebenkostenpauschale      | 600,00 € | <b>Nebenkosten Netto</b> | <b>600,00 €</b> |
|                           |          | 19% USt.                 | 114,00 €        |
| <b>Nebenkosten Brutto</b> |          |                          | <b>714,00 €</b> |

|                           |  |                          |                   |
|---------------------------|--|--------------------------|-------------------|
|                           |  | <b>Gesamtmiete Netto</b> | <b>3.094,00 €</b> |
|                           |  | 19% USt.                 | 587,86 €          |
| <b>Gesamtmiete Brutto</b> |  |                          | <b>3.681,86 €</b> |

|                                  |     |                             |                   |
|----------------------------------|-----|-----------------------------|-------------------|
| Mietsicherheit Monatsmiete Netto | 3 X | <b>Mietsicherheit Netto</b> | <b>6.000,00 €</b> |
|                                  |     | 19% USt.                    | 1.140,00 €        |
| <b>Mietsicherheit Brutto</b>     |     |                             | <b>7.140,00 €</b> |