

Exposé

Maisonette in München

Charmante 3-Zimmer-Maisonette mit sonniger Terrasse – provisionsfrei in Ramersdorf-Perlach



Objekt-Nr. OM-408670

Maisonette

Verkauf: **463.000 €**

Ansprechpartner:
Borka Todorovic

Ottobrunnerstr. 49a
81737 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen auf zwei Ebenen, eine sonnige Terrasse und ein gepflegtes Wohnumfeld – diese helle 3-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 70 m² Wohnfläche (Gesamtnutzfläche ca. 80,05 m²) verbindet durchdachte Raumaufteilung, hohen Wohnkomfort und eine nachhaltig gepflegte Wohnanlage. Sie befindet sich im „Ramoldhof“, einer beliebten Wohnanlage im Münchner Stadtteil Ramersdorf-Perlach.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 6,20 m² großen Terrasse. Sie erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet den idealen Platz für entspannte Stunden, ein Frühstück im Grünen oder einen gemütlichen Sommerabend. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine moderne, kommunikative Atmosphäre. Ein ruhiges Schlafzimmer sowie ein zeitgemäßes Duschbad vervollständigen diese Wohnebene.

Über die elegante Wendeltreppe gelangen Sie auf die zweite Wohnebene. Der großzügige Raum lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen. Die Aufteilung auf zwei Ebenen sorgt für eine angenehme Trennung von Wohn- und Rückzugsbereich und verleiht der Wohnung ihren besonderen Maisonette-Charakter.

Ein besonderer Pluspunkt ist die direkt an die Terrasse angrenzende Gemeinschaftsgrünfläche, die ausschließlich den Bewohnern von fünf Wohnungen zur Verfügung steht. Ergänzt wird das Angebot durch einen weiteren, ruhig gelegenen Gemeinschaftsgarten im geschützten Innenhof. Diese grüne Umgebung schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und ist eine schöne Ergänzung zum eigenen Wohnraum.

Nicht nur die Wohnung selbst überzeugt – auch die Wohnanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden rund 1,3 Mio. € in umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen investiert. Unter anderem wurden die Fassade, die Balkone sowie die Tiefgarage einschließlich der Duplexanlagen umfassend saniert. Ein Sanierungsstau besteht nicht. Die solide Instandhaltungsrücklage, eine professionelle Hausverwaltung sowie der hohe Eigentümeranteil sprechen für eine nachhaltig gepflegte und wertbeständige Wohnanlage.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage, der für 12.000 € mit erworben wird. Ein Aufzug verbindet alle Ebenen des Hauses und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung sowie zum Keller.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt ab Juli 2026 eine monatliche Kaltmiete von 1.104 €. Der Duplex-Stellplatz wird aktuell vom Eigentümer genutzt und kann jederzeit separat vermietet werden. Vergleichbare Stellplätze erzielen in der Wohnanlage erfahrungsgemäß rund 95 € monatlich. Damit bietet die Immobilie sowohl Kapitalanlegern eine attraktive Investitionsmöglichkeit als auch Eigennutzern eine wertbeständige Immobilie mit langfristiger Perspektive.

Die Wohnanlage „Ramoldhof“ verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer gewachsenen Nachbarschaft und einer hervorragenden Infrastruktur. Eine Wohnung, die durch ihre gelungene Raumaufteilung, den besonderen Maisonette-Charakter, die nachhaltig modernisierte Wohnanlage und die attraktive Lage überzeugt – ein Zuhause mit hoher Lebensqualität und langfristigem Wertpotenzial.

Ausstattung

- Helle 3-Zimmer-Maisonettewohnung auf zwei Wohnebenen
- Ca. 70 m² Wohnfläche (inkl. Nutzfläche ca. 80,05 m²)
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Sonnige Terrasse
- Gemeinschaftlich genutzter Gartenbereich (exklusiv für 5 Parteien)
- Zusätzlicher Garten im ruhigen Innenhof

- Moderne Einbauküche
- Modernes Duschbad
- Großzügiger, flexibel nutzbarer Raum auf der unteren Wohnebene (ideal als Homeoffice, Kinder-, Gäste-, Schlaf- oder Hobbyzimmer)
- Wendeltreppe zwischen den Wohnebenen
- Kellerabteil
- Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage
- Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnebene
- Gepflegte Wohnanlage mit hohem Eigentümeranteil
- Umfangreich modernisierte Wohnanlage (u. a. Fassade, Balkone und Tiefgarage)
- Kein Sanierungsstau
- Solide Rücklagenbildung und professionelle Hausverwaltung
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Fahrradkeller bzw. Schuppen
- Trockenraum
- Fußbodenheizung
- Fliesen und Parkett

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Kaufpreis Wohnung: 463.000 €
- Kaufpreis Duplex-Stellplatz: 12.000 €
- Gesamtkaufpreis: 475.000 €
- Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis.
- Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt seit Juli 2026 1.104 €.
- Der Duplex-Stellplatz ist derzeit nicht vermietet und wird vom Eigentümer genutzt. Eine Vermietung ist jederzeit möglich. Die erzielbare Miete liegt erfahrungsgemäß bei ca. 95 € monatlich.
- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 440 € und beinhaltet bereits den Anteil zur Instandhaltungsrücklage.
- Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage.
- Umfangreiche Unterlagen wie Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen, Protokolle der Eigentümerversammlungen sowie weitere Objektunterlagen stellen wir Ihnen bei ernsthaftem Kaufinteresse gerne zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Ramersdorf-Perlach, einer gefragten Wohnlage im Münchner Osten. Der Stadtteil verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit einer hervorragenden Infrastruktur und bietet die ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Mehrere Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Verbindung zu den U-Bahn- und S-Bahn-Stationen sowie in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit über die Ottobrunner Straße, den Innsbrucker Ring sowie den Mittleren Ring. Die Autobahnen A8 und A99 sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken und weitere Dienstleister befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Familien profitieren zudem von einem vielfältigen Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung.

Ein besonderes Highlight ist der nur wenige Minuten entfernte Pfanzeltplatz, das historische Zentrum von Alt-Perlach. Mit der Pfarrkirche St. Michael, gemütlichen Cafés, Restaurants, kleinen Geschäften und dem beliebten Wochenmarkt versprüht dieser Ort einen ganz besonderen Charme und lädt zum Verweilen ein.

Auch Naturliebhaber und Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten. Zahlreiche Grünanlagen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung. Gleichzeitig erreichen Sie die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit – eine Kombination, die diese Wohnlage besonders attraktiv macht.

Ramersdorf-Perlach zählt seit Jahren zu den gefragten Wohnstandorten Münchens und überzeugt durch seine hohe Lebensqualität, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie seine nachhaltige Wertbeständigkeit – ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer EG 15,04qm

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG 15,04qm



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer UG 17,79qm



Treppe

Exposé - Galerie



Treppe



BAD mit WM-Anschluss

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



TG-Stellplatz

Exposé - Galerie



Einfahrt TG



Einfahrt TG

Exposé - Galerie



Haus



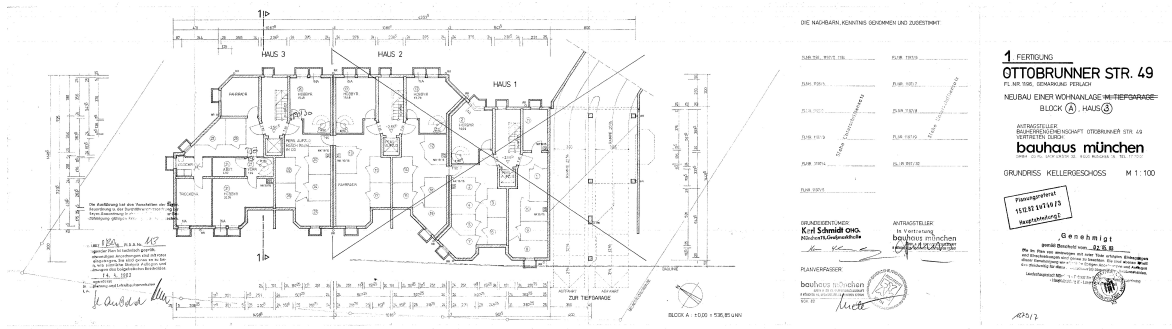
Eingang Haus

Exposé - Galerie

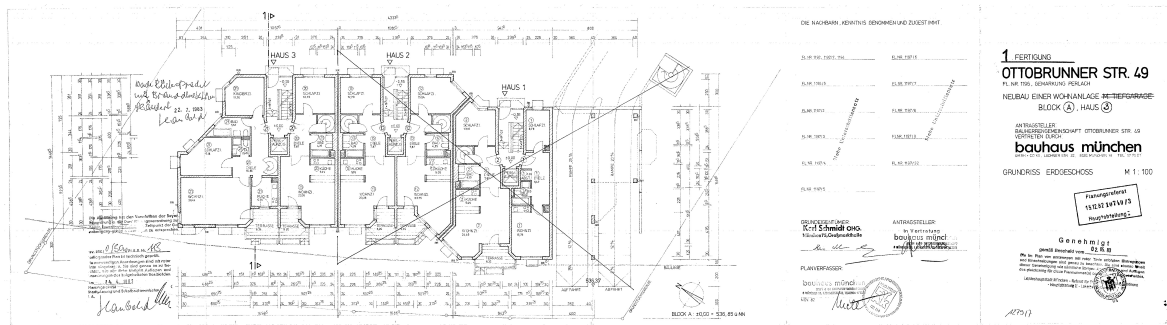


Gartenanlage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² BY-2018-002411081

Gültig bis: 10.12.2028

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Ottobrunner Str. 49,49a,51, 81735 München		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2001		
Anzahl Wohnungen	27		
Gebäudenutzfläche (A _N)	2319 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller



Dipl.-Ing.
Christian Haupt
Pasinger Straße 20-22
82166 Gräfelfing

11.12.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

³ Mehrfachangaben möglich

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

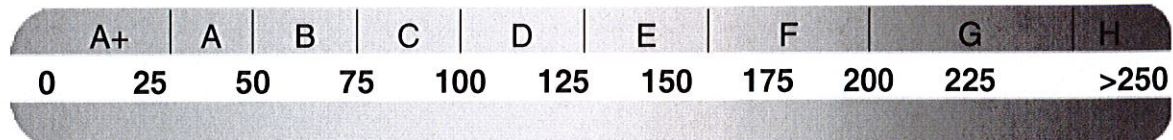
Registriernummer ² BY-2018-002411081

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:		Deckungsanteil:	%
			%
			%

Ersatzmaßnahmen ⁶

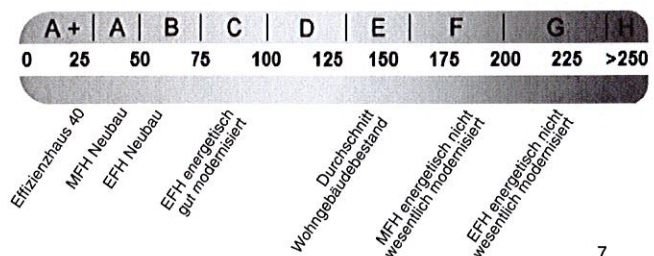
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Vergleichswerte Endenergie



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige
⁵ nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

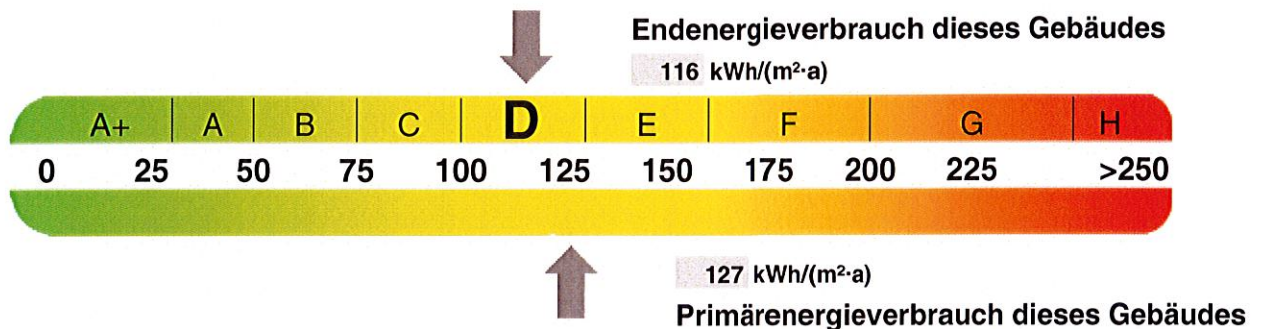
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2018-002411081

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

3

Energieverbrauch



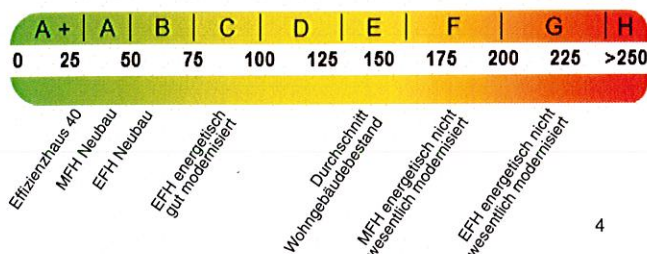
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

116 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	278452	67998	210454	0,99
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	257925	57440	200485	0,99
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	276044	64760	211284	0,99

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2018-002411081

(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	Fenster	Es empfiehlt sich die energetische Qualität der Fenster zu prüfen.*	☒	☐		

☐ 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/EnEVPortal>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

* Die Empfehlung durch den Aussteller erfolgte ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch und ohne Durchführung eines Vororttermins. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller in der Regel nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

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

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises