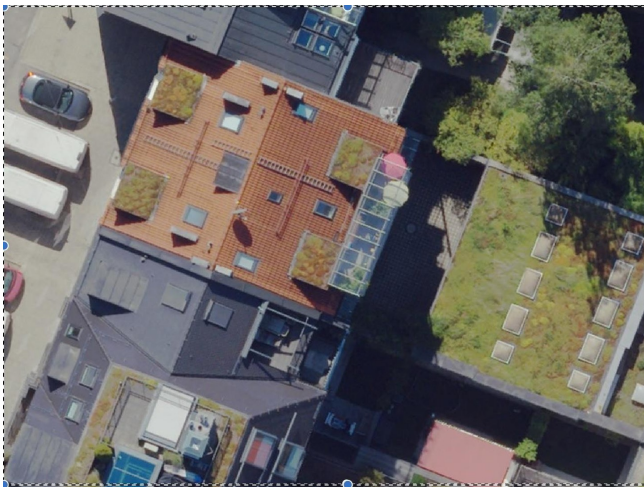


# Exposé

**Mehrfamilienhaus in München OT Maxvorstadt**

**APARTEMENTHAUS MÜNCHEN MAXVORSTADT VERKAUF  
IM BIETERVERFAHREN MINDESTGEBOT € 8.250.000,-**



Objekt-Nr. OM-412008

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **8.250.000 €**

80333 München OT Maxvorstadt  
Bayern  
Deutschland

|                   |           |               |                   |
|-------------------|-----------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1955      | Energieträger | Fernwärme         |
| Grundstücksfläche | 339,00 m² | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 7         | Zustand       | saniert           |
| Zimmer            | 24,00     | Stellplätze   | 8                 |
| Wohnfläche        | 823,60 m² | Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI, VERKAUF DURCH DEN EIGENTÜMER.

RARITÄT, APARTEMENTHAUS IM ZENTRUM

DAS OBJEKT WIRD IM BIETERVERFAHREN OFFERIERT. MINDESTGEBOT € 8.250.000,-

Das Anwesen liegt nicht im Erhaltungssatzungsgebiet!

Das Wohngebäude umfasst 24 Apartments, 12 davon mit Balkon zur Westseite, sowie ein Ladengeschäft im EG und vermietete Kellerräume.

Im Preis enthalten 7 PKW und 4 Motorradstellplätze.

Die im Inserat genannte vermietete Wohn- bzw

Gesamtfläche von 823,60qm stellt sich wie folgt zusammen:

Ladengeschäft im EG mit ca. 68,60qm

10 Apartments zur Ostseite mit ca. 25,85 qm

10 Apartments zur Westseite mit ca. 30,50 qm.

zwei Dachmansarden Apartment mit ca. 22,55 qm.

Zwei weitere Dachmansarden Apartment als attraktive Maisonetteinheiten mit je ca. 25,70 qm Wfl.

plus ca.15,60 qm Nfl. die zweite Whg. plus ca.24,40 qm Nfl. in der Dachgalerieebene.

Sowie ein Lager im Keller mit 55,00 qm.

Basisinformationen:

Kaltmiete ab 01.01.2026 p.a. € 274.000,-

Kaltmiete ab 01.01.2027 p.a. € 285.500,-

Potential Kaltmiete p.a, ca. € 372.000,- bei möblierter Vermietung.

Aktuell werden die Apartment unmöbliert vermietet.

VZ Heizung, WW und Betriebskosten p.a. ca. 39.700,-

Kaltmieten ab 01.01.2026

Büro €/qm 30,17

Hof €/qm 4,21

Keller €/qm 13,64

Apartment €/qm 29,14\* im Durchschnitt

\*Vergleichsmiete gemäß Münchner Mietspiegel 2025,

plus 10% Mietpreisbremse = 31,20 €/qm

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand, hat Neubaustandard.

ES GIBT KEINEN SANIERUNGSSTAU.

Internet: Das Haus verfügt über einen Glasfaseranschluß der M-Net.  
Verbindungsgeschwindigkeit und Provider sind für die Mieter frei wählbar.

2004 BIS 2005 WURDE DAS ANWESEN KERNSANIERT.

Die Arbeiten im einzelnen:

Fernwärme Zentralheizung komplett erneuert, mit Steuerung, Ventilen, WW Kessel, Wärmetauscher, Druckausgleichgefäße mit Nachfüllautomatik und allen Leitungen.

In den Wohnungen:

Innentüren mit Raumhohen Glastüren

Große Bodentiefe Fenster, ca. 2,00 x 2,20m, mit Jalousien

Video Gegensprechanlage

Bäder mit allen Sanitär Einrichtungen, 20 mit Badewanne, 5 mit Dusche, alle Wandhoch  
gefließt

Kalt- Warmwasserleitungen und Heizungsrohre, alle in Edelstahl

Im Wohnraum Röhrenheizkörper, im Bad Röhren Handtuchwärmer

Bodenbeläge im Wohnraum Laminat, Fliesen in Küche, Flur und Bad

Elektrik in den Wohnungen erneuert.

12 großzügige Balkone wurden Hofseitig angebaut.

Abwasserleitungen SML Stahlrohre

Einfahrtstor und Zugangstür der Hofdurchfahrt neu.

Dach und Fassadendämmung im aktuellen Energiestandard.

Natursteinfliesen an Straßenfassade, sowie in der Durchfahrt zum Hinterhof.

Rigolen zur Niederschlagswasser Versickerung.

Durchfahrt: Abgedichtet, Plattenbelag verlegt.

Versickerungsfähigen Belag im Hofraum.

Kostenfreie Waschküche im Keller.

2014 wurden 11 Küchen erneuert.

2019 wurde der Lift inkl. Steuerung erneuert. Die Treppenhausbeläge auf den Podesten  
wurden mit Naturstein belegt.

2020 Malerarbeiten Treppenhaus.

2023 wurden 9 Küchen erneuert.

Eine neue Haustür wurde eingebaut.

2024 und 2025 wurde je eine Küche neu eingebaut.

Das Haus wurde 1955 in soliden Standard erstellt. Kein Denkmalschutz.

Das Anwesen wird mit Fernwärme -Heisswasser- versorgt.

Grundstücksgröße 339qm. Bodenrichtwert €/qm 16.500,- zum 01.01.22.

## **Ausstattung**

Das Anwesen hat eine vermietete Fläche von ca. 823,60qm, im Hof 7 PKW Parkplätze -fünf  
davon Überdacht- sowie 4 Motorradstellplätze, alle unter Dach.

Der Kellerbereich ist zu 50 % vermietet, ansonsten befindet sich die Waschküche, Heizungsraum, Stromzählerraum, WC mit Dusche und Hausmeisterraum im Keller.

Die 823,60qm dieses Anwesens -vom ausgebauten Keller, Laden mit Hoffläche, bis zum Dachspitz- unabhängig ob Wohnfläche, Nutzfläche oder Gewerbefläche, ist seit Jahrzehnten ohne \*Leerstand vermietet.

\*Durch die zentrale Lage ist die Leerstandsquote Rekordverdächtig gering.

In den letzten 5 Jahren unter 0,1%

Aktuell ist das Anwesen komplett vermietet.

Die Hoffläche, ca. 185qm davon 118qm Überdacht, mit allen Stellplätzen, ist durch das Ladengeschäft angemietet.

Der Gewerbliche Mieter ist seit 1988 ein solider Vertragspartner. Die nächste Generation steht bereit, das Unternehmen, mit frischen Elan, in die Zukunft zu führen.

Das Hofdach ist begrünt. Eine Oase für Vögel und Insekten. Die Hofseitigen Wohnungen sind außergewöhnlich ruhig und profitieren von der westlichen Ausrichtung. Die Bodentiefen Isolierglasfenster durchfluten die Räume bis spät Abends mit Sonnenlicht.

Die Ausstattung ist gehoben. In allen Wohnungen ist eine, dem Vermieter gehörende, Einbauküche vorhanden.

Bei 18 Wohnungen besteht eine Staffelmietvereinbarung, Steigerung jeweils zum 01.01. mit ca. 2%. Bei weiteren 6 Wohnungen ist eine Indexmiete vereinbart.

Bei dem Gewerbe Mietvertrag greift ab 2027, zur werthaltigen Sicherung, eine Indexvereinbarung.

Der Mietspiegel für die Maxvorstadt ist in den letzten drei Jahren um mehr als 20% gestiegen.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

#### **POTENTIAL:**

Es besteht eine große Nachfrage an möblierten Apartments, speziell in dieser Lage.

Bei entsprechender Möblierung der Wohnungen, können ca. 30% höhere Erträge erzielt werden.

#### **ZUM ABLAUF DES BIETERVERFAHREN:**

Besichtigen Sie zuerst das Anwesen, bevor Sie ein Gebot abgeben.

Besichtigungsanfragen bitte per Email, mit Angabe ihrer Telefon № Der Termin wird dann telefonisch vereinbart.

Der Mindestgebotspreis für dieses Apartmenthaus, inklusive Stellplätze, liegt bei

€ 8.250.000,-

Das Bieterverfahren ist keine Auktion. Bis zum Notartermin sind beide Seiten, Käufer und Verkäufer nicht gebunden. Das Angebot des Kaufinteressenten ist eine Kaufabsichtserklärung. Der Verkäufer ist frei in seiner Entscheidung, ob er das Angebot annimmt.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist somit Provisionsfrei.

Das Bieterverfahren wird durch den Verkäufer geschlossen.

Haben Sie Fragen zum Ablauf des Bieterverfahrens? Bitte kontaktieren Sie uns!

Bitte keine Makleranfragen zur allgemeinen Vermittlung.

## **Lage**

Durch die UNI Nähe sind die Einzimmer Apartements sehr stark nachgefragt. Die aktuelle Warteliste umfasst aktuell 14 Personen. Seit über 10 Jahren wurden die Wohnungen nicht mehr inseriert.

Königsplatz und zum Stiglmeierplatz erreicht man in 5 Min. zu Fuß.

ÖNPV: Vom Königsplatz U2, U8 Buslinien 58, 100 und 150.

Vom Stiglmeierplatz U1, U7, Tram Linien 20 und 21, Buslinien 58 und 68.

Zum Hbf braucht man ca. 15 Minuten.

Die Münchner Maxvorstadt ist jung und dynamisch. Die direkte Umgebung ist gespickt mit Cafés, Lokalen und Restaurants in großer Vielfalt.

Supermarkt, Apotheken, Frisöre, Banken alle innerhalb 2 Min. erreichbar.

Glyptothek, Staatliche Antikensammlung, Lenbach Museum, Geologische Staatssammlung, NS-Dokumentationzentrum, Museum Ägyptischer Kunst, alle maximal 5 Minuten entfernt.

Die UNI mit ihren diversen Einrichtungen, wie z. B. TU und der dazugehörigen Bibliothek, TUM School of Management, die Hochschule für Fernsehen und Film, Hochschule für Musik und Theater, die Mensa in der Arcisstr. alle mit dem Fahrrad innerhalb 10 Min. zu erreichen.

Durch die Zentrale Lage und UNI Nähe sind speziell diese kleinen Wohnungen extrem stark nachgefragt. Berufsanfänger und Studenten stellen den überwiegenden Anteil der Mieter.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



1.-5. OG Wohnraum



1.- 5. OG Wohnraum

# Exposé - Galerie



6. OG Mitte rechts



6. OG Mitte rechts



# Exposé - Galerie



6. OG Mitte li.



1.-5. OG Küchen



1.-5. OG Bäder



# Exposé - Galerie



1. - 5. OG Mitte re. bzw. li.



1.-6 OG Balkon

# Exposé - Galerie



Video Gegensprechanlage



Begrüntes Hofdach



# Exposé - Galerie



Aufzug



Aufzug



Balkone zum Hof



# Exposé - Galerie



Haustür



Durchfahrt zum Hof



# Exposé - Galerie

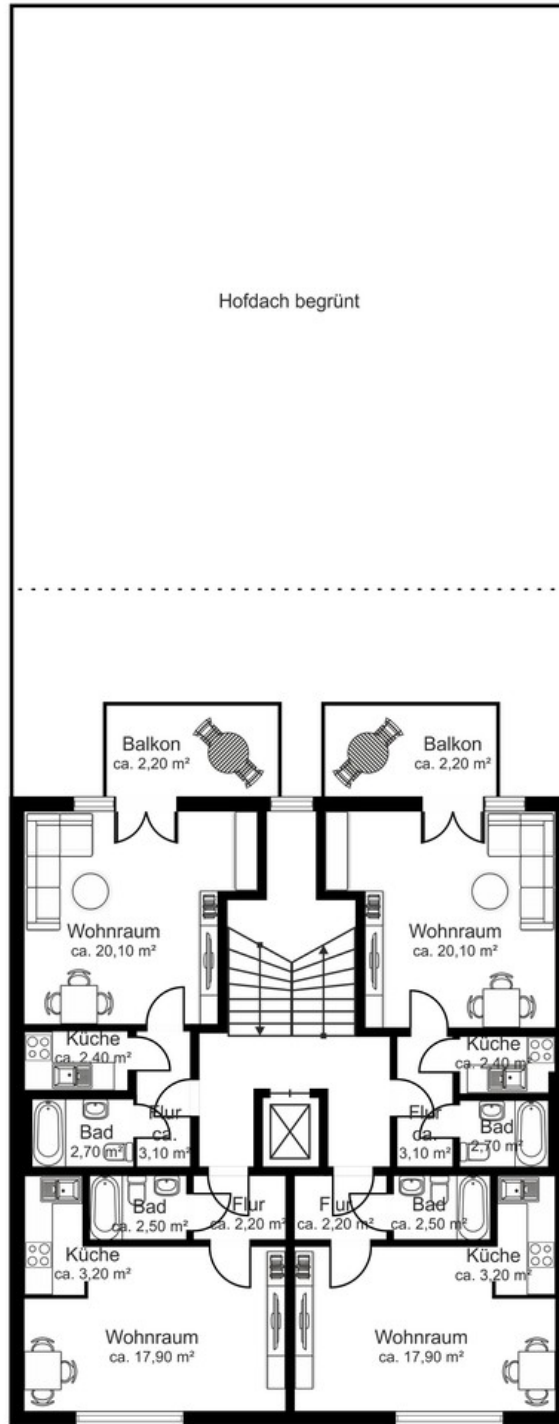


Fernwärme Heizung



Waschküche

# Exposé - Grundrisse



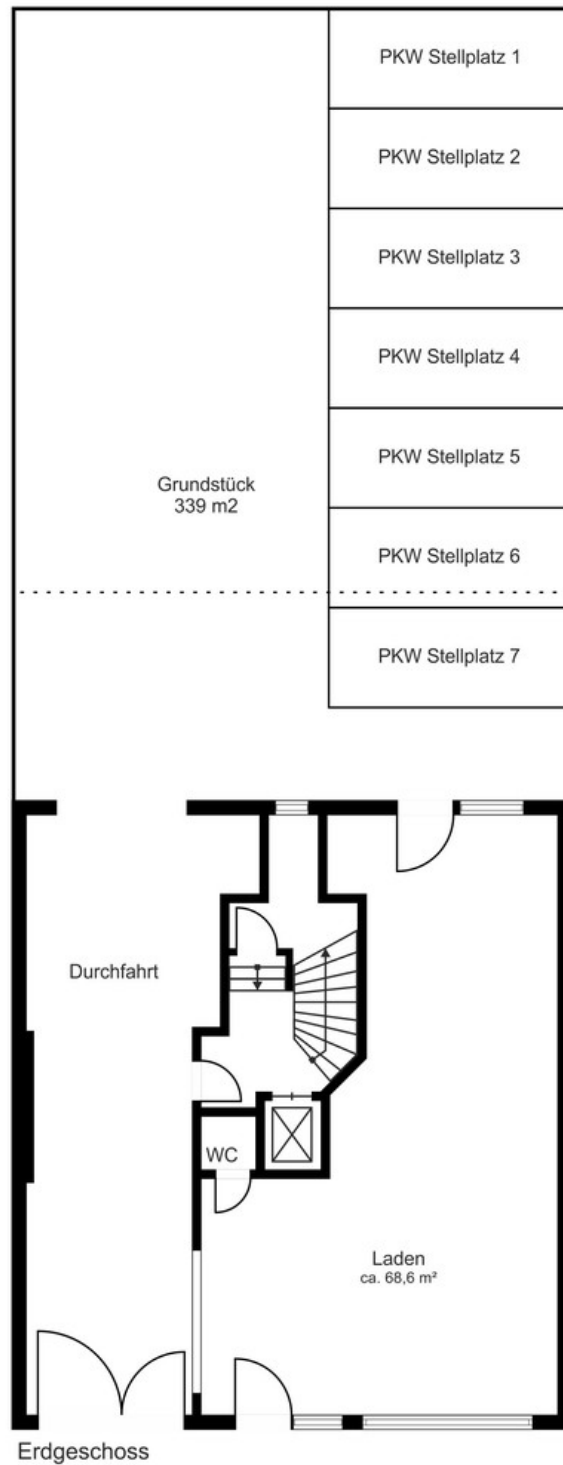
1. Obergeschoss



1. bis 5. OG

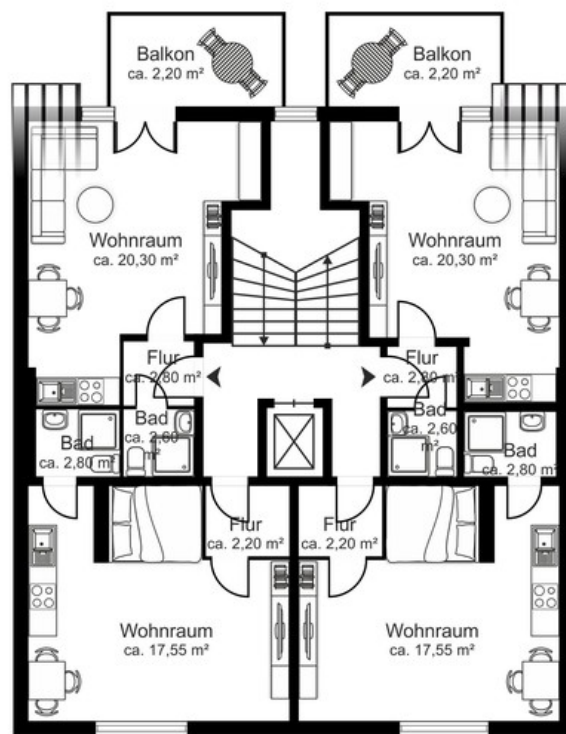


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

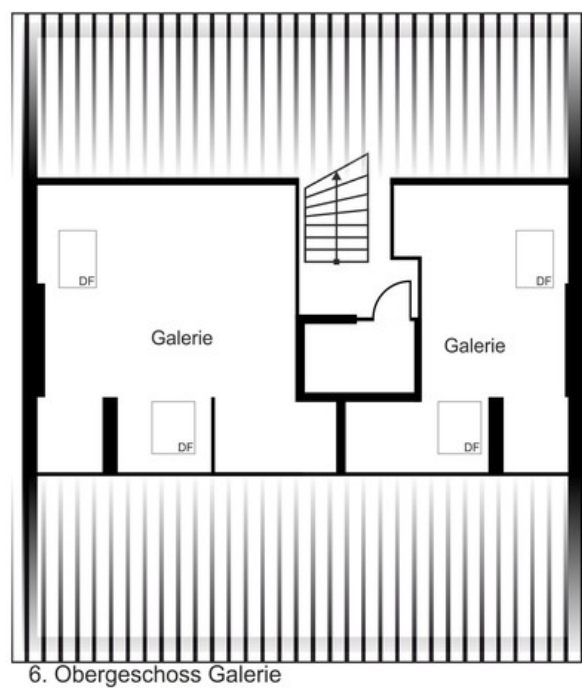


6. Obergeschoss



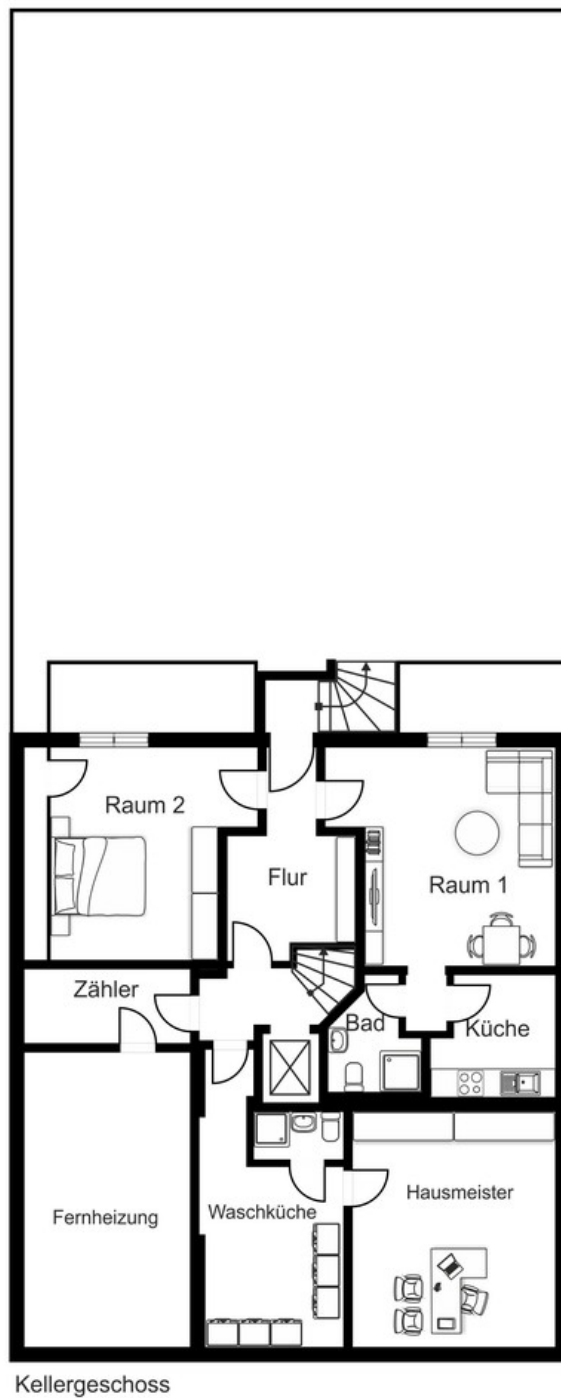
6. OG

# Exposé - Grundrisse



Galerie über 6. OG

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **01.03.2028**

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-

1

## Gebäude

|   |  |   |                           |
|---|--|---|---------------------------|
| Gebäudetyp  | Mehrfamilienhaus   |   |                           |
| Adresse   | [REDACTED] 80333 München   |   |                           |
| Gebäudeteil   | Gesamtes Gebäude LG [REDACTED]                                   |   |                           |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1955   |   |                           |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 2004   |   |                           |
| Anzahl Wohnungen  | 26   |   |                           |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 921,6 m <sup>2</sup> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |   |                           |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, fossil                       |   |                           |
| Erneuerbare Energien  | Art: Verwendung:   |   |                           |
| Art der Lüftung / Kühlung   | Fensterlüftung<br>Schachtlüftung                                 | Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br>Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | Anlage zur Kühlung        |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | Neubau<br>Vermietung / Verkauf                                   | Modernisierung<br>(Änderung / Erweiterung)                                      | Sonstiges<br>(freiwillig) |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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:



BRUNATA Wärmemesser GmbH & Co. KG  
i.A. B.Sc. (FH) Julia Ribinski  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

02.03.2018

Ausstellungsdatum

J. Ribinski

Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

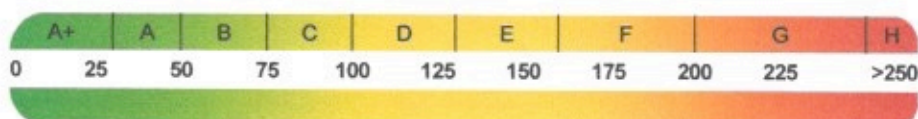
Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-

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<sub>T</sub><sup>5</sup>

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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %  
%  
%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

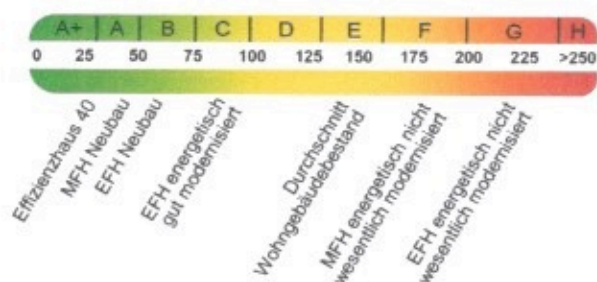
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (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>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

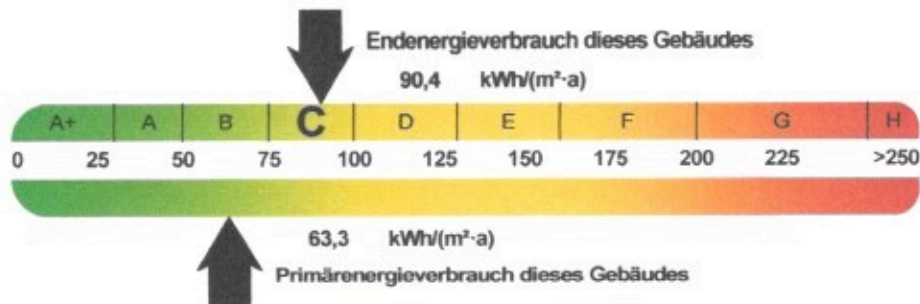
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2018-XXXXXXXXXX

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

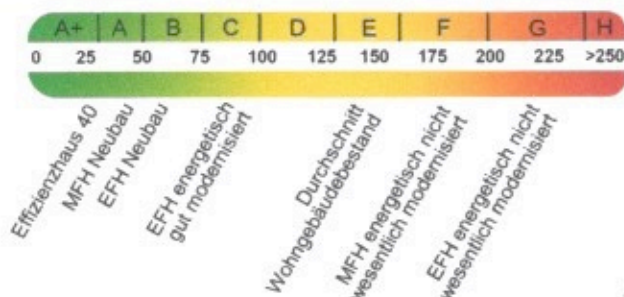
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

90,4 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
| 01.05.2014 | 30.04.2017 | Fernwärme aus Kraft...     | 0,70                           | 244990                    | 94750                         | 150240                  | 1,03             |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                            |                                |                           |                               |                         |                  |

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{N0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>



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   | Außenwände             | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.                         |   |                    |                              |   |
| 2   | Dach                   | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen. |   |                    |                              |   |
| 3   | Keller                 | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.         |   |                    |                              |   |
| 4   | Fenster                | Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.              |   |                    |                              |   |

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:

BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgr... gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem ... geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen V... Energieberater.

<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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 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 Wärmequellen 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 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:  $H_T$ ). 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 Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: XXXXXXXXXX  
 PLZ / Ort: 80333 München  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude XXXXXXXXXX  
 Nutzfläche: 921,60 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 768,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 26

#### Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung, fossil  
 Einheit: kWh  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

| Abrechnungs-<br>beginn | Abrechnungs-<br>ende | Verbrauch |       | Heizung |      | Warmwasser |      |
|------------------------|----------------------|-----------|-------|---------|------|------------|------|
|                        |                      | kWh       | kWh   | kWh     | %    | kWh        | %    |
| 01.05.2014             | 30.04.2015           | 82410     | 82410 | 50150   | 60,9 | 32260      | 39,1 |
| 01.05.2015             | 30.04.2016           | 73580     | 73580 | 45620   | 62,0 | 27960      | 38,0 |
| 01.05.2016             | 30.04.2017           | 89000     | 89000 | 54470   | 61,2 | 34530      | 38,8 |

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 80333  
 Ort: München

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.05.2014 - 30.04.2017  
 Kennwert: 90,4 kWh/(m<sup>2</sup> a)